Die deutsche Angestelltenschaft und ihre Wohnungsverhältnisse

Eine sozialpolitische Studie unter besonderer Berücksichtigung der Gagfah

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Würde eines

Doktors der Staatswissenschaften

der staatswissenschaftlichen Fakultät

der

Ludwig-Maximilian-Universität München

vorgelegt von

Albert Oeckl

Buchdruckerei und Verlagsanstalt Carl Gerber, München

Die deutsche Angestelltenschaft und ihre Wohnungsverhältnisse

Eine sozialpolitische Studie unter besonderer Berücksichtigung der Gagfah

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Würde eines

Doktors der Staatswissenschaften

der staatswissenschaftlichen Fakultät

der

Ludwig-Maximilian-Universität München

vorgelegt von

Albert Oeckl

Buchdruckerei und Verlagsanstalt Carl Gerber, München

Referent: Professor Dr. Z a h n.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung.

1. Problemstellung 5
2. Begriff des Angestellten 6
3. Geschichtliche Entwicklung der Angestelltenschaft . . . 9
4. Disposition 12

B. Hauptteil.

I. Die Zeit vor 1918.

1. Der Angestellte 14
2. Die Angestelltenverbände 28
3. Die Lebensverhältnisse der Angestellten 34
4. Die Wohnungsverhältnisse der Angestellten
   a) vor dem Weltkriege 45
   b) während des Weltkrieges 57

II. Die Nachkriegszeit.

1. Die Selbsthilfeaktion der Angestelltenverbände: Gründung der Gagfah 58
   a) Organisation und Aufbau 66
   b) Bauprogramm und Bauweise 76
   c) Finanzierung 87
      aa) bis zur Stabilisierung 89
      bb) unter Verwendung von Hauszinssteuermitteln . . 94
      cc) System Gagfah-Heimstatt 110
      dd) unter Einschaltung von Bausparkassen . . . 111
2. Andere Wohnungsbauunternehmungen und Einrichtungen für Angestellte 142

III. Die heutige Angestelltenschaft. 144

1. Die Lebens- und Wohnungsverhältnisse der Angestellten im allgemeinen 145
2. Die Auswirkungen der Gagfah-Tätigkeit im speziellen . 181

C. Schlußfolgerungen 202

A. Einleitung.

1. Problemstellung.

Jahrzehntelang war in Deutschland die soziale Frage ausschließlich Arbeiterfrage, die soziale Bewegung lediglich Arbeiterbewegung, das Objekt der Sozialpolitik allein der Arbeiter. Erst verhältnismäßig spät mußte bei der Betrachtung der sozialen Geschehnisse der Begriff Arbeiterschaft zu dem ähnlich klingenden Arbeitnehmerschaft erweitert werden, weil neben den Arbeiter der Angestellte getreten war, der nach seiner sozialen Stellung in vielen Punkten dem Arbeiter ähnlich war und auch ähnliche Ziele wie dieser verfolgt. Die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit zog die Angestelltenbewegung erst auf sich, als sie durch schnelles und starkes Anwachsen ein Faktor im deutschen Wirtschaftsleben geworden war, mit dem man allgemein rechnen mußte.

Die Arbeiterbewegung als ganzes entbehrte wie auch die Spezialfrage der Arbeiterwohnungsverhältnisse lange Zeit einer wissenschaftlichen Behandlung. In gleicher Weise vollzog sich die parallellaufende Entwicklung der Angestelltenschaft. Während die Arbeiterwohnungsverhältnisse in einer ganzen Reihe größerer Werke mehr oder weniger ausführlich dargestellt oder sogar zum Thema eigener Arbeiten gemacht wurden, ist das Problem der Angestelltenwohnungsverhältnisse bisher nur im Rahmen allgemeiner Betrachtungen über die Angestelltenfrage in meist kurzer und nicht erschöpfender Form behandelt worden. Auch die Bibliographie der Sozialwissenschaften, herausgegeben vom Statistischen Reichsamt, erwähnt in VII 7 Abteilung Wohnungswesen als Untergruppe nur: Beamten- und Arbeiterwohnungen. Noch am Anfang unseres Jahrhunderts wurde die Gemeinnützigkeit nur beim Bau von Arbeiterkleinwohnungen gegeben erachtet. Der Verfasser dieser Studie hat es sich daher zur Aufgabe gestellt, die Wohnungsverhältnisse der deutschen Angestelltenschaft etwas näher zu beleuchten, wobei er sich von einer Bearbeitung nach sozialpolitischen Gesichtspunkten die interessantesten Aufschlüsse versprach.

Die Wohnungsfrage steht zu allen Zeiten und bei allen Völkern in unlösbarem Zusammenhang mit entwicklungsgeschichtlichen Vorgängen. Ohne deren Berücksichtigung wäre eine Beurteilung der Wohnungsverhältnisse für die Darstellung wie für die Erklärung der wohnungstechnischen Erscheinungen unzureichend, da die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse eines Zeitalters das Ergebnis der wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Grundlagen ist. Eine sozialpolitische Darstellung und Würdigung der Wohnungszustände der deutschen Angestelltenschaft hat daher zur Voraussetzung eine kritische Auseinandersetzung mit dem Objekt dieses Teilgebietes, dem Angestellten.

2. Begriff des Angestellten.

Es ist nicht leicht, eine einwandfreie Kennzeichnung dieser neuen Schicht zu geben. Diese Schwierigkeit wird sofort verständlich, wenn man sich vergegenwärtigt, wie disparate Elemente unter dieses Sammelwort fallen. Aus der Vielzahl der Definitionen, die von Wissenschaftlern wie Stier-Somlo, Kulemann, Albrecht und anderen aufgestellt worden sind, verdient meines Erachtens die von Ludwig Heyde im Internationalen Handwörterbuch des Gewerkschaftswesens geprägte noch am ehesten Anerkennung: „Unter Angestellten wird diejenige Schicht von Arbeitern verstanden, deren Arbeitsverhältnis sich nach der rechtlichen Eigenart des zugrundeliegenden Vertrages nicht von demjenigen der Arbeiter unterscheidet, tatsächlich jedoch ein größeres Maß von Stetigkeit in sich birgt und in der Regel die Leistung sogenannter höherer Dienste zum Zwecke hat.“ Wenn auch sachverständige Kreise wie Potthoff die Möglichkeit einer Begriffsbestimmung wegen des häufigen Versagens des Ausdrucks „höhere Arbeit“ überhaupt ablehnen und sachlich mehr oder weniger interessierte Autoren wie Bröcker, Höfle, Aufhäuser, Nestriepke oder Woldt mit oft stark einseitigen Begriffsbestimmungen operieren, so erscheint doch eine gewisse Abgrenzung möglich, wenn auf der einen Seite der gewerbliche Arbeiter, Geselle, Lehrling und Taglöhner und andererseits der pensionsberechtigte Beamte öffentlicher Körperschaften, dessen Bezüge und Rechtsverhältnisse durch Gesetz oder Statut festgelegt sind, den Rahmen abgeben für

den Begriff des Angestellten, wobei allerdings zugestanden werden muß, daß es bisher noch nicht gelungen ist, eine logisch wirklich einwandfreie und auftauchende Grenzfälle völlig ausschließende Definition nach juristischen und soziologischen Merkmalen aufzustellen. Denn weder die Berufsbezeichnung noch die Vorbildung sind ausschlaggebend, sondern allein die in der Wirtschaft ausgeübte Funktion.

Die deutsche Praxis hat daher von allgemeinen Begriffsbestimmungen überhaupt abgesehen und begnügte sich im Angestelltenversicherungsgesetz in § 1 im Gegensatz zu den stark einengenden Bestimmungen des BGB. in § 622, des HGB. in § 59, des Betriebsrätegesetzes in § 12 und der Gewerbeordnung in § 133 a mit einer enumerativen Aufstellung der einzelnen Mitgliedsgruppen. Danach sind versicherungspflichtig und gelten somit als Angestellte:

1. Angestellte in leitender Stellung,
2. Betriebsbeamte, Werkmeister und andere Angestellte in einer ähnlichen gehobenen oder höheren Stellung,
3. Büroangestellte, soweit sie nicht ausschließlich mit Botengängen, Reinigung, Aufräumen und ähnlichen Arbeiten beschäftigt werden einschließlich der Bürolehrlinge und Werkstattschreiber,
4. Handlungsgehilfen und Handlungslehrlinge, andere Angestellte für kaufmännische Dienste, auch wenn der Gegenstand des Unternehmens kein Handelsgewerbe ist, Gehilfen und Lehrlinge in Apotheken,
5. Bühnenangestellte und Musiker ohne Rücksicht auf den Kunstwert ihrer Leistungen,
6. Angestellte in Berufen der Erziehung, des Unterrichts, der Fürsorge, der Kranken- und Wohlfahrtspflege,
7. aus der Schiffsbesatzung deutscher Seefahrzeuge und aus der Besatzung von Fahrzeugen der Binnenschiffahrt: Schiffsführer, Offiziere des Deck- und Maschinendienstes, Verwalter und Verwaltungsassistenten sowie die in einer ähnlichen gehobenen oder höheren Stellung befindlichen Angestellten ohne Rücksicht auf ihre Vorbildung.

Ihre Ergänzung findet diese Aufstellung durch den vom Reichsarbeitsminister aufgestellten Berufskatalog vom 8. III. 1924.

Das Reichsarbeitsgericht hat in verschiedenen Entscheidungen, so vom 10. August 1932, die Begriffsmerkmale des Angestellten bestimmt und verlangt, daß er überwiegend geistige und nichtkörperliche Arbeit verrichtet. Für die Abgrenzung der Arbeit entscheide nicht schlechthin das Maß der aufgewendeten Zeit, sondern welche der beiden Tätigkeiten dem Arbeitsverhältnis sein Gepräge verleiht.

Obwohl sich bei der Auslegung und Anwendung dieser gesetzlichen Kategorien manche Schwierigkeiten ergeben, läßt sich doch bei soziologischer Betrachtung ein gewisser Idealtypus des Begriffes Angestellter herauskristallisieren, den man auf die kurze Formel bringen kann: im Verhältnis zum Arbeitgeber ist der Angestellte unselbständiger Gehaltsempfänger, den seine „Unternehmer-Hilfstätigkeit" charakterisiert, wie sich Georg Jahn ausdrückt. Im übrigen steht der Angestellte nach seiner Klasse der Arbeiterschaft nahe, nach seinem Stande bildet er einen Teil des sogenannten Mittelstandes. Wenn auch die gewerkschaftliche Richtung letzteres leugnet und die Behauptung aufstellt, die Angestelltenschaft sei heute nur noch ein Teil der großen Arbeitnehmerklasse, das sogenannte Stehkragenproletariat, das seine Arbeitskraft gegen ein Entgelt verkaufe, welches ihm im allgemeinen nichts anderes sichere als die Reproduktion dieser Arbeitskraft, wenn der sozialdemokratische „Vorwärts" am 1. April 1930 schreibt: „Laß allen lächerlichen, kleinbürgerlichen Spießerdünkel fallen, Angestellter, blase dich nicht auf! Du bist, bist, bist Proletarier!", so muß dem doch entgegengehalten werden, daß der Angestellte auch in der Jetztzeit noch eine gewisse Zwischenstellung als Mittler zwischen Unternehmer und Arbeiter einnimmt, die auf seinen hauptsächlichsten Funktionen in der Wirtschaft: der Aufsicht und der Distribution beruht, aber auch auf seiner Herkunft, seinem sozialen Milieu, seiner Lebensweise basiert und sich in einem gewissen Mißtrauen gegen den Arbeiter im allgemeinen, einem starken Mitempfinden am Gesamtinteresse der Wirtschaft und einem ausgeprägten Standesgefühl auswirkt, so daß Schmollers Wort vom „neuen" Mittelstand wohl berechtigt ist. Die Eingliederung in die Reihen des „alten" Mittelstandes, der selbständigen Kaufleute, Angehörige der freien Berufe, Haus- und Grund-

besitzer usw. umfaßt, vollzog sich um so leichter, als von einer „wesenhaften Verwandtschaft der Arbeiter- und Angestelltenklasse" in Wirklichkeit nichts zu spüren ist und die Ideologie der Angestellten sowie deren erfolgreich geltendgemachter Prestigeanspruch ihnen bald Konnubium und Kommensalität mit den übrigen, an sich sehr heterogenen Elementen der Mittelschicht sicherten. Verwandte kulturelle Traditionen, Partizipation am Bildungsprivileg der herrschenden Klassen und mittelstandsähnliche Konventionen vervollständigen diesen Verschmelzungsprozeß.

Ihre letzte Bestätigung findet die hier dargelegte und heute wohl herrschende Auffassung in der Einstellung des Nationalsozialismus zur Angestelltenfrage: die sämtlichen Angestelltenverbände, zuerst zusammengeschlossen im „Gesamtverband der deutschen Angestellten" und schließlich in der „Deutschen Angestelltenschaft", bilden eine der drei ragenden Säulen der Deutschen Arbeitsfront neben der geeinten Arbeiterschaft und dem Unternehmertum. In dieser Tatsache liegt die klare Anerkennung der Angestelltenschaft als selbständige soziale Schicht, die mit Arbeiter- und Unternehmertum in der Deutschen Arbeitsfront hauptsächlich zur Überwindung des Klassenkampfes zusammengeschlossen ist.

3. Geschichtliche Entwicklung der Angestelltenschaft.

Wie schon aus der Bezeichnung „neuer Mittelstand" hervorgeht, ist die Angestelltenschicht erst ein Kind der neueren Zeit. Die Entstehung und Entfaltung einer sozialen Bewegung der deutschen Angestelltenschaft ging Hand in Hand mit der Entwicklung und Struktur des deutschen Wirtschaftslebens. Solange Deutschland Agrarstaat war, konnten die Angestelltenberufe keine Bedeutung erlangen. Mit dem Übergang zum Industrie- und Handelsstaat erwuchs bald eine rasch zunehmende Schicht von Kaufmannsgehilfen und technischen Angestellten, die zum eigenen Berufsstand wurden, als sie erkannten, daß die Gehilfenschaft nicht mehr wie ehedem nur eine Etappe der Berufslaufbahn war und die Aussichten auf spätere Selbständigkeit immer mehr dahinschwanden.

Die Anfänge des Angestelltenvereinswesens gehen allerdings schon viel weiter zurück. Im Gegensatz zu der fast ausschließlich vertretenen Meinung, die ältesten Vereinigungen der Kaufmannsgehilfen seien lediglich Geselligkeitsvereine gewesen, die allen Berufsfragen verständnislos und untätig gegenüberstanden, muß hier jedoch festgestellt werden, daß der älteste Verein der Angestelltengeschichte überhaupt, „die rechtstädtische Kramer-gesellen-Armenkasse zu Danzig vom Jahre 1672", eine von rein karitativen Motiven ausgehende Gründung war, „daß bei dieser miserablen, elenden und nahrlosen Zeit Professionsgenossen, welche ihre Jahre bei löblicher Kramerzunft zugebracht, von ihren Herren Patronis mochten gekassiret, teils selber kassiren müssen, dadurch sie dann in Elend, Krankheit und Armut geraten, demnach dermaleins ein kleinnotdürftiger Unterhalt und Pflege wie auch Begräbnis haben möchten". Wenn auch der nächstälteste Zusammenschluß, die „Schützenkompagnie der Handelsdiener", der spätere „Verein junger Kaufleute zu Stettin", aus dem Jahre 1677 fast ein Jahrhundert lang (bis 1784) nur gesellige Zwecke verfolgte, so wurde doch schon wieder die drittälteste Vereinigung, die „Kornhändler-Gesellen-Armenkasse zu Danzig" 1720 unter dem Gesichtpunkt der Unterstützung gegründet. Die 1737 in Leipzig entstandene „Gesellschaft der Zwölfer" und die ihr am gleichen Ort nachgebildete „Gesellschaft der Sechzehner" waren keineswegs „nur zur Lust und nicht zur Last" geschaffen, sondern Punkt 8 der Satzungen sagt: „Billig, daß bey so einer geschlossenen Gesellschaft auch trachteten, der Armuth zum Besten ein Absehen zu fassen, insonderheit darauf bedacht zu sein, falls welche so der Kaufmannschaft zugethan in Unglück verfallen sollten, selbigen wieder aufzuhelfen." Die 1742 in Nürnberg gestiftete „Handlungsdiener-Hilfskasse" diente dem gleichen Ziele wie das „Institut für hilfsbedürftige Handlungsgehilfen in Breslau von 1774", die „Armenstiftung des Vereins der jungen Kaufmannschaft in Königsberg", 1776, und die übrigen Gründungen der folgenden Jahrzehnte: der Unterstützung der in Not geratenen kaufmännischen Gehilfen. Die bis heute herrschende Ansicht, daß die ältere Geschichte der Angestelltenvereinigungen in zwei Perioden zerfalle: die der Geselligkeitsvereine und die erst mit dem Bres-

lauer Verein von 1774 einsetzende soziale Richtung, ist daher als unrichtig abzulehnen, da das Angestelltenvereinswesen von seinen ersten Anfängen an, von wenigen Ausnahmen abgesehen, sozialpolitische Tendenzen hatte.

Diesem ersten Abschnitt der Lokalvereine schließt sich eine zweite Entwicklungsphase an: es entstanden umfassendere Organisationen, die sich bald auf das ganze Reich ausdehnten. Führend ging hier voran der „Verein der Handlungscommis von 1858", der wie fast alle Vereinigungen dieser älteren Zeit auch Prinzipale zu seinen Mitgliedern zählte, im ganzen wirtschaftsfriedlich eingestellt war und einen Abwehrkampf gegen die Ausbeutung der Handlungsgehilfen durch gewerbsmäßige Stellenvermittler unternahm. Die in den sechziger Jahren einsetzende Arbeiterbewegung blieb nicht ganz ohne Rückwirkung auf die Angestellten. Die Hirsch-Dunckerschen Gewerkvereine hatten bereits 1873 auch unter den Handlungsgehilfen Anhänger gefunden. Es entstand dann 1873 aus einzelnen Ortsgruppen der „Verein der deutschen Kaufleute". Unterstützungseinrichtungen und Krankenkassen, die einer organisierten Selbsthilfe entsprangen, sollten das Los der Handlungsgehilfen mildern. Aus ihm entwickelte sich der „Verband deutscher Handlungsgehilfen zu Leipzig", der seine Stammorganisation an Mitgliederzahl und Bedeutung bald überholt hatte, wie er auch deren Einrichtungen um eine Begräbnis-, Witwen- und Waisenkasse, Rechtsschutzabteilung und Errichtung von Genesungsheimen erweiterte. Als eigentliche Gewerkschaften der Angestellten traten die Vorläufer des „Zentralverbandes der Handlungsgehilfen" zuerst auf den Plan. Sie hatten sich in den achziger Jahren zu einer „Freien Organisation der jungen Kaufleute" zusammengeschlossen, die bald Fühlung mit der freigewerkschaftlichen Arbeiterbewegung suchte. Das Beispiel des Zentralverbandes der Handlungsgehilfen fand Nachahmung durch den „Verband der Büroangestellten", die sich beide 1918 zum „Zentralverband der Angestellten" zusammenschlossen.

Von besonderer Bedeutung für die Handlungsgehilfenbewegung ist die Gründung des „Deutschnationalen Handlungsgehilfen-Verbandes" von 1893 geworden, der die paritätische Organisationsform der älteren Verbände gegen die des reinen Handlungs-

gehilfenverbandes ausgetauscht hat und wegen seiner völkischen Einstellung und der Beschränkung der Mitgliedschaft auf männliche Handlungsgehilfen ein absolutes Novum war.

Aus der Entwicklung der Technikerbewegung, die jüngeren Datums als die Kaufmannsgehilfenberufsorganisation ist, verdienen Erwähnung der „Verein deutscher Ingenieure" von 1856, der nur fachlichen Charakter hatte, und der „Deutsche Technikerverband von 1884", der neben Unterstützungseinrichtungen die sozialpolitischen Technikerinteressen betonte. Als erste eigentliche Technikergewerkschaft entstand 1904 der „Bund der technisch-industriellen Beamten", dem es gelang, in verhältnismäßig kurzer Zeit eine sichtbare Steigerung der Mindestgehälter seiner Mitglieder durchzusetzen. Als Mittel in diesem Kampf verwendete er eine Neuerscheinung in der Angestelltenbewegung: den Streik, der von den Berliner Eisenkonstrukteuren durchgeführt wurde. Die Werkmeister hatten 1884 eine bald das ganze Reichsgebiet umfassende Berufsorganisation, den „Deutschen Werkmeister-Verband" geschaffen, der auf Jahrzehnte hinaus neben dem „Deutschen Werkmeister-Bund" die maßgebende Vereinigung dieser Art blieb.

Neben den Kaufleuten und Technikern schlossen sich auch die anderen Angestellten in dieser Zeit enger zusammen. Im Jahre 1872 wurde der „Allgemeine Buchhandlungsgehilfenverband" gegründet, der sich die Stellenvermittlung, Kranken-, Sterbe-, Hinterbliebenen-, Alters- und Invalidenunterstützung zum Ziele setzte. Ähnliche Institutionen schuf sich der „Bureaubeamtenverein Leipzig" von 1869. Die 1871 entstandene „Genossenschaft deutscher Bühnenangehöriger" und der 1872 gegründete „Allgemeine Musikerverband" stellten schon das Erwerbsinteresse stark in den Vordergrund und befaßten sich mit Normalvertrag, Gehaltsregelung und Angestelltenrecht.

4. Disposition.

Diese erste Periode der Angestelltenbewegung erreicht ihren Höhepunkt im letzten Jahrzehnt vor der Revolution von 1918. Die damalige Lage der deutschen Angestelltenschaft, ihre Größe, ihre Organisation, ihre Gehalts- und Lebensverhältnisse, insbe-

sondere aber ihre sich aus all dem ergebenden Wohnungsverhältnisse, sollen den Inhalt des ersten Hauptteiles dieser Studie bilden. Dem soll dann im zweiten Teile die Nachkriegszeit mit ihren als Reaktionserscheinungen gegenüber der Vernachlässigung der Angestelltenschaft der Vorkriegsperiode zu wertenden Selbsthilfeunternehmungen der Angestelltenschaft im Wohnungsbau gegenübergestellt werden. Als dritter Abschnitt wird sich eine Betrachtung dieser Wohnungsbautätigkeit in ihren Auswirkungen auf die deutsche Angestelltenschaft beim Eintritt in eine neue Epoche der deutschen Angestelltenbewegung anreihen, wobei in diesen ganzen Ausführungen dem hauptsächlichsten Träger des spezifischen Angestelltenwohnungsbaues, der Gagfah, Gemeinnütziger Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten, ein besonderes Augenmerk geschenkt werden soll.

B. Hauptteil.

I. Die Zeit vor 1918.

1. Der Angestellte.

a) Statistische Daten.

Die mit dem zweiten Viertel des vorigen Jahrhunderts beginnende wirtschaftliche Entwicklung, die sich auf Gewerbefreiheit, technischen Erfindungen und der Ausbreitung und Umgestaltung von Handel und Verkehr aufbaute, hat es mit sich gebracht, daß ein immer wachsender Teil von Arbeitnehmern nicht nur vorübergehend, sondern sein Leben lang in einem abhängigen Arbeitsverhältnis verbleiben mußte, es entstand eine neue soziale Schicht: die Angestelltenschaft. Die Bedeutung dieser Klasse im Berufsaufbau des deutschen Volkes wird uns am ersten klar, wenn wir die Statistik zu Rate ziehen. Die amtliche deutsche Statistik sucht die Angestellten nach dem Merkmal ihrer sozialen Stellung zu erfassen und hat statistische Daten über die Angestellten bei den Gewerbestatistiken von 1875 und 1882 und den Berufszählungen von 1882, 1895, 1907, 1925 und 1933 gewonnen, indem sie bei letzteren innerhalb der verschiedenen Berufsabteilungen nach der „Stellung im Beruf" unterschied: 1. Selbständige (a-Personen), 2. Angestellte und Beamte (b-Personen) und 3. Arbeiter (c-Personen).

Eine Bestimmung des Begriffs „Angestellte und Beamte" finden wir in Band 211 Seite 170 der Statistik des Deutschen Reichs, die als b-Personen bezeichnet „Angestellte, zu denen die nicht leitenden technisch oder kaufmännisch gebildeten Beamten gezählt werden, sodann das Aufsichtspersonal, wie ferner das Rechnungs- und Büropersonal, die Prokuristen, Disponenten, Buchhalter, Rechnungsführer, Schreiber, Rechner, Zeichner und Geschäftsreisende". Dieses althergebrachte Schema der Berufsstatistik unterscheidet also leider nicht zwischen Beamten und Angestellten. Daher ist es erforderlich, die Angestellten aus den

einzelnen Gruppen und Abteilungen herauszuschälen, in denen sie statistisch erfaßt werden. Der größere Teil der Beamten kann leicht ausgeschieden werden, da Heer, Flotte und öffentlicher Dienst mit den freien Berufen zu einer eigenen Berufsabteilung zusammengefaßt werden. Dagegen ist es unmöglich, die Beamten in der Landwirtschaft, im Gewerbe und in Handel und Verkehr von den Angestellten zu trennen. Eine weitere Schwierigkeit ergibt sich daraus, daß die Statistik die leitenden Beamten und Angestellten zu den Selbständigen rechnet. Wirtschaftlich ist diese Gliederung wohl berechtigt, aber rechtlich gehören diese Personen zu den Angestellten, während sie vom soziologischen Gesichtspunkt aus eine Zwischenstellung einnehmen. Für die Zählung von 1882 ist noch zu bemerken, daß hier die Aufseher, Werkmeister, Verkäufer und Ladenmädchen zu den c-Personen zählen. Erst ab 1925 werden auch die beiden letzteren Gruppen zu den Angestellten gerechnet. Die Gewerbestatistik von 1875, die nur die Handlungsgehilfen erfaßte, zählte damals 238 041. Die von 1882 erstreckte sich auch auf das nichtkaufmännische Dienstpersonal und ist daher sehr ungenau. Eingehender sollen daher erst die Berufszählungen untersucht werden, die an Angestellten erfassen:

Wirtschaftsabteilung A: Land- und Forstwirtschaft

	1882	1895	1907
b-Personen	66 644	96 173	98 812
in % der Erwerbstätigen	0,8	1,1	1,0

Ein Hinzurechnen der leitenden Angestellten aus den a-Personen kommt hier nicht in Frage, da gerade in der Landwirtschaft die selbstleitenden Angestellten wie Unternehmer fungieren und daher zu diesen zu zählen sind. Aber auch eine Absonderung der Beamten kann nicht Platz greifen, da keine Anhaltspunkte hierfür vorhanden sind.

Wirtschaftsabteilung B: Industrie und Handwerk

	1882	1895	1907
b-Personen	99 076	263 745	666 007
in %	1,6	3,2	6,1

Da sich die Zahl der leitenden Angestellten aus Gruppe a nicht näher feststellen läßt, ist auch hier eine Addition unterblieben.

Wirtschaftsabteilung C: Handel und Verkehr

	1882	1895	1907
b-Personen	141 548	261 907	505 909
in %	9,0	11,2	14,6

Dazu sind für die Zählungen 1895 und 1907 die Handlungsgehilfen und Verkäufer zu zählen, nämlich 288 443 bzw. 579 469 Personen; für 1882 werden sie auf 150 000 geschätzt. Davon sind nun aber wieder von ersteren Zahlen die Kellner und Kellnerinnen abzuziehen, so daß 298 952 und 481 469 c-Personen verbleiben, die noch addiert werden müssen. Soweit wir die in den obigen Zahlen enthaltenen Beamten feststellen können, was bei Post und Bahn der Fall ist, sind sie zu subtrahieren, so daß sich schließlich von kleinen Fehlerquellen abgesehen, folgende korrigierten Angestelltenzahlen ergeben:

	1882	1895	1907
b-Personen	236 429	468 591	835 303

In der Wirtschaftsabteilung E: öffentlicher Dienst und freie Berufe ist eine genaue Erfassung der Angestellten nicht möglich, da es sich hier vielfach um Beamte handelt und nur einzelne Gruppen wie Verwaltungspersonal im Krankendienst oder Schauspieler und Musiker als Angestellte anzusprechen sind.

Eine Zusammenfassung dieser einzelnen Wirtschaftsabteilungen ergibt dann folgendes Bild:

	1882	1895	1907
A	66 644	96 173	98 812
B	99 076	263 745	686 007
C	236 429	468 591	835 303
E	20 000	80 000	106 000
Gesamtzahl:	422 149	908 509	1 726 122

Rechnen wir zu diesen Ergebnissen einen Teil der unter den a-Personen gezählten leitenden Angestellten und nehmen wir an,

daß sich der Rest gegen die noch wegfallenden Beamten ausgleicht, so bekommen wir als Ergebnis:

1822	. . . rund	450 000
1895	. . . „	950 000
1907	. . . „	1 800 000

Wenn Lederer für 1895 nur 828 000 Angestellte errechnet und für 1907 etwa 1 620 000, so erklärt sich dies daraus, daß er nur die Angestellten der Wirtschaftsabteilungen A—C zusammenzählt und außerdem alle leitenden Angestellten in die Gruppe der Selbständigen rechnet. Daß andererseits Potthoff für das Jahr 1882 reichlich eine halbe Million, 1895 reichlich eine Million und 1907 eine Angestelltenzahl von rund zwei Millionen konstatiert, resultiert aus der Miteinbeziehung aller leitenden Angestellten aus der Gruppe a und einer teilweisen der b-Personen in den öffentlichen Betrieben. Korrigiert man aber diese Zahlen im angegebenen Sinn, so stellen sie nur eine Bestätigung der Richtigkeit obiger Berechnungen dar.

Aus diesem Ergebnis können wir die zahlenmäßige Bedeutung der Angestelltenschaft erkennen, aber auch ihr lebhaftes Anwachsen in verhältnismäßig kurzen Zeiträumen, das von Berufszählung zu Berufszählung eine Verdoppelung ergab.

Da sich in diesen Zeiträumen eine Bevölkerungsvermehrung von 45,2 Millionen auf 51,8 bzw. 61,7 Millionen ergab und die Zahl der Berufstätigen nur von 19,0 auf 22,1 und 28,1 Millionen zunahm, konnte dieses rapide Anschwellen der Angestelltenschicht nur auf Kosten einer anderen sozialen Schicht vor sich gehen. Da die Arbeiterschaft auch von ungefähr 8,5 Millionen im Jahre 1882 auf 10,7 1895 und 13,5 Millionen 1907 zunahm, muß hauptsächlich die Gruppe der Selbständigen zur Entwicklung der Angestelltenschaft beigetragen haben. Diese Annahme wird auch durch die Statistik bestätigt, welche uns als entsprechende Zahlen für die Selbständigen 5,19 Millionen, 5,47 Millionen und 5,49 Millionen angibt, was einem fallenden Anteil von nur mehr 22,3% der Erwerbstätigen im Jahre 1907 gegenüber noch 28,9% 1895 und 32,0% 1882 bedeutet.

Als Gesamtbild der Vorkriegszeit können wir daher feststellen eine rasche und erhebliche Verbreitung der Angestelltenschaft, ein langsameres, aber stetiges Anwachsen der Arbeiterschaft und einen Beharrungszustand der Selbständigen bei ihrem ziffernmäßigen Umfang.

b) Herkunftsverhältnisse.

Wie uns die vorstehenden Darlegungen gezeigt haben, ist das Wachstum des Angestelltenstandes nicht auf natürliche Fortpflanzung zurückzuführen, sondern auf starke Ergänzung aus anderen Berufschichten, hat also großenteils exogenen Charakter. Um diesen Nachweis zu führen, aber auch, um das Standesbewußtsein und das soziale Verhalten der Angestellten zu erklären, auf das später noch zurückzukommen sein wird, soll hier die soziale Schichtung des Angestelltenstandes untersucht werden, die uns berufssoziologisch höchst bedeutungsvolle Einblicke in die innere Struktur der Angestelltenschaft erschließen wird.

Die Herkunft der männlichen Handlungsgehilfen hat der Deutschnationale Handlungsgehilfen-Verband im Jahre 1908 in einer Erhebung untersucht, die 115000 Handlungsgehilfen befragte und 33611 brauchbare Antworten brachte. Wenn wir die in der deutschen Reichsstatistik angewandte und im oben ausgeführten Sinn geänderte Dreiteilung von a-, b- und c-Personen hier verwerten, so stammen ab von:

	Absolut	Relativ
a-Personen	16628	51%
b-Personen	9372	28%
c-Personen	6210	19%
ohne genaue Angabe	531	2%

Rechnet man zu den Selbständigen die öffentlichen Beamten und die Privatangestellten hinzu, so kommt man zu dem Ergebnis, daß vier Fünftel aller Handelsangestellten von sogenannten „Bürgerlichen“ abstammen.

Eine Ergänzung für die technischen Angestellten bedeutet die Arbeit von R. Jäckel: Statistik über die Lage der technischen Privatbeamten in Groß-Berlin aus dem Jahre 1907. Danach stammen ab von:

a-Personen	49%
b-Personen	34%
c-Personen	8%
ohne nähere Angabe	9%

und zwar im einzelnen von:

Höheren Beamten, freien Berufen	8,15%
Großkaufleuten	4,58%
Kaufleuten	16,14%
Handwerkern	12,99%
Landwirten	7,32%
Mittleren und unteren Beamten	17,76%
Angestellten	15,86%
Arbeitern	7,96%
Sonstigen	9,44%
	100,00

Für die weiblichen Angestellten hat der Verband der weiblichen Angestellten wichtige Erhebungen für die Jahre 1897 und 1903 angestellt, die als Ergebnis erbrachten:

Töchter von:	unter den Büroangestellten		unter den Verkäuferinnen	
	1897	1903	1897	1903
a-Personen	76	64	61,5	45,5
b-Personen	20	26	25,5	21,0
c-Personen	4	10	13,0	33,5

Eine Bestätigung dieser Feststellung finden wir in der Umfrage der Mädchenhandelsschulen der Korporation der Kaufmannschaft von Berlin aus dem Jahre 1913. Von den Vätern gehörten zu:

a-Personen	55%
b-Personen	27%
c-Personen	11%
unbestimmt	7%

Ein mehr ausgeglichenes Bild, aber immer noch ein Vorherrschen der a-Personen erbringt eine Untersuchung von Ida Kisker: „Die Frauenarbeit in den Kontoren einer Großstadt" aus dem

Jahre 1911. Diese Zusammenstellung der damaligen Leipziger Verhältnisse ergibt folgende Übersicht:

Herkunft von a-Personen	34%
Herkunft von b-Personen	32%
Herkunft von c-Personen	30%
unbestimmt	4%

Wenn man diese Einzelfeststellung zusammenfaßt, so ergibt sich, daß aus der Gruppe der a-Personen in dem Jahrzehnt 1903 bis 1913 je nach Beruf und nach Geschlecht zwischen ⅓ (34%) und ⅔ (64%) der untersuchten Angestellten hervorgehen, während $^1/_5$—$^1/_3$ in Generationenfolge als Angestellte im Berufsleben stehen. Der Rest, der zwischen 8 und 30% schwankt, rekrutiert sich aus dem Arbeiterstand. Diese Aufschlüsse werfen interessante Streiflichter auf die soziale Herkunft der Vorkriegsangestelltenschaft, die einmal die starken Wachstumserscheinungen der jüngsten großen sozialen Gruppe unseres Volkes, andererseits aber auch deren Lebensgewohnheiten, Lebensansprüche, Wohnsitten und Berufsbewußtsein erklären.

c) Berufsgliederung.

Wenn man die Berufsgliederung nach ihrer geschichtlichen Entwicklung betrachtet, so kann man zwei Hauptgruppen unterscheiden: die der Gehilfen bei geistiger Arbeit und beim Handel und die der Aufsichtspersonen. Zu ersteren zählen: Schreiber, Rechner, Vertreter, Handlungsgehilfen; letztere sind überall anzutreffen, wo eine Beaufsichtigung und Leitung nötig ist, aber auch jede Organisationstätigkeit gehört zu den Funktionen dieser Gruppe. Erst später mit der Arbeitsteilung und Betriebskonzentration kam dazu eine dritte Art von Angestellten, die technischen, die sich aus Ingenieuren, Technikern, Chemikern, Zeichnern, Pausern usw. zusammensetzt. Da aber die Funktionen dieser einzelnen Gruppen vielfach ineinander übergehen, hat man bald nach anderen Unterscheidungsmerkmalen gesucht.

Die einfachste und natürlichste Verteilung ergab sich dabei, wenn man die einzelnen Berufsgruppen nach ihrem Haupttätigkeitsfeld, das auch meist ihrer Vorbildung entsprach, unterschied

in kaufmännische und technische Angestellte. Eine weitergehende Differenzierung in kaufmännische, Büro-, technische Angestellte, Werkmeister und sonstige Angestellte, wie sie heute üblich ist und von den Verbänden auch so gepflegt wird, kam damals noch nicht zustande. Im Gegenteil, die damaligen Untersuchungen über die Angestelltenverhältnisse waren meist Spezialerhebungen einzelner Verbände oder Fachgruppen, so daß nicht einmal diese einfachsten Unterscheidungen getroffen werden konnten und mußten.

Nur Emil Lederer bringt in seinem 1912 erschienenen Werk: „Die Privatangestellten in der modernen Wirtschaftsentwicklung" exakte Zahlen für diese grundsätzliche Einteilung. Nach ihm waren 1895 78,8% kaufmännische und nur 21,2% technische Angestellte, während sich das Verhältnis 1907 bei 75,8 : 24,2% zugunsten der Techniker etwas verschoben hatte.

Nach Wirtschaftsabteilungen geschieden, trafen männliche Angestellte auf:

	1895	1907
Industrie	254 421	622 071
Handel	377 470	604 781

In diesem Ein- und Überholen des Handels durch die Industrie spiegelt sich die rapide Aufwärtsentwicklung der letzteren, aber auch die zunehmende Konzentration in derselben wieder. Eine in der Gruppe Handel vorgenommene Aufspaltung ergibt folgendes Bild:

Betriebe mit ... Arbeitern	Zahl der Angestellten in %
—3	9,0
4—5	8,5
6—10	17,6
11—50	37,7
51—200	16,2
201—1000	6,8
über 1000	4,2

Die Mittelbetriebe mit 11—50 Angestellten hatten also damals schon eine dominierende Stellung, während die Angestellten in den Kleinbetrieben schon stark in den Hintergrund traten.

Im Verhältnis zu den gesamten Erwerbstätigen gab es 1910 Angestellte:

Wirtschaftsabteilung	in v. H.
Handel und Verkehr	28,4
Industrie	6,1
Freie Berufe	27,4
Land- -und Forstwirtschaft . . .	1,0

Die Führung hat hier die Gruppe Handel und Verkehr, weil hier bei den vielfach wirtschaftlichen Obliegenheiten die Angestellten in den immer größer werdenden Betrieben sogenannte „delegierte" Unternehmerleistungen ausführen können. Während früher der Unternehmer im Kleinbetrieb die Tätigkeiten des Einkäufers, Verkäufers, Buchhalters, Expedienten, Reisenden, Kalkulators, Werbeleiters usw. in sich vereinigte, hat die Entwicklung zum Großbetrieb zur Arbeitsteilung und Spaltung der Unterfunktionen geführt, die sich auf immer mehr Personengruppen verteilten und so das gewaltige Anwachsen der Angestellten in diesem Wirtschaftszweig herbeiführten. Daneben wirkte die teilweise Verdrängung der selbständigen Kaufleute durch Warenhäuser und Konsumvereine, die Ausdehnung des Verbandswesens, der Ausbau der sozialen Einrichtungen, besonders der Kranken- und Arbeitslosenversicherung sowie der Wohlfahrtspflege, die Aufblähung der Selbstverwaltung, überhaupt der ganzen öffentlichen Wirtschaft, die Ausgestaltung des Rechnungs- und Revisionswesens, die Verbesserung und Erweiterung der Statistik, die Komplizierung des Staatswesens und vor allem auch die fortschreitende allgemeine Technisierung, Normalisierung und Typisierung in derselben Richtung einer starken Vermehrung der Angestelltenschaft im gesamten Berufsaufbau unseres Volkes.

Über die Stellung im Beruf gibt der DHV. in seiner Untersuchung aus dem Jahre 1908 für die Gruppe der Kaufmannsgehilfen folgendes Schema:

Berufssparte	v. H.	Berufssparte	v. H.
Kontoristen	25,98	Lageristen	6,08
Buchhalter	20,07	Korrespondenten . . .	5,76
Verkäufer	16,23	Abteilungsvorsteher . .	4,50
Expedienten	7,96	Disponenten	3,00
Reisende	6,50	Verschiedene	4,12

Der Verein für Handlungscommis von 1858 in Hamburg stellte dazu bei 7624 seiner Mitglieder 1912 fest, daß 69,4% in Kontoren, 8.1% im Laden, 4.8% im Lager, 2,9% auf Reisen und der Rest an verschiedenen Posten beschäftigt sind.

Im Jahre 1907 waren von 100 Angestellten weiblich:

im Gastwirtsgewerbe .	49,6	in der Landwirtschaft .	20,7
im Reinigungsgewerbe .	43,8	im Vervielfältigungsgew.	17,9
im Handel	42,7	im Bergbau	0,7
im Bekleidungsgewerbe	42,5	in der Forstwirtschaft .	0,1

Ein Vergleich dieser drei Zusammenstellungen ist natürlich nicht ohne weiteres möglich, da ja der DHV. nur Handlungsgehilfen umfaßt. Trotzdem lassen sich aus diesen einzelnen Zahlenreihen wertvolle Schlüsse ziehen.

d) Alter, Geschlecht, Familienstand und Kinderzahl.

Zur Gewinnung eines abgerundeten Bildes über die Struktur des Angestelltenstandes ist es noch erforderlich, neben der Betrachtung der Herkunftsverhältnisse und der Berufsgliederung eine solche nach bevölkerungspolitischen Gesichtspunkten anzureihen.

Den umfassendsten Einblick gewährt uns hierbei das amtliche Material, das die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte (RfA.) anläßlich der Auswertung der 1 424 603 Aufnahmekarten der ab 1. Januar 1913 Versicherten zusammenstellte. Dabei wurden folgende Altersgruppen gebildet:

unter 20 Jahren	18,7 v. H.
20—30 Jahren	42,1 v. H.
30—40 Jahren	22,8 v. H.
40—50 Jahren	11,4 v. H.
über 50 Jahre	5,0 v. H.

Daraus geht hervor, daß die Spanne zwischen 20. und 30. Lebensjahr weitaus am stärksten besetzt ist und mit den noch jüngeren Jahrgängen zusammen $^3/_5$ aller Angestellten umfaßt. Wenn nur 5% der Angestellten über 50 Jahre alt sind, so findet diese

ungewöhnlich niedrige Zahl ihre Erklärung darin, daß der damals gerade im Entstehen begriffene Angestelltenstand erst wenige Vertreter in den älteren Klassen zählen konnte.

Teilen wir die Gesamtzahl der damals ermittelten Angestellten nach dem Geschlecht ein und vergleichen diese Zahlen mit denen der vorhergehenden Erhebungen, so können wir ein deutliches Ansteigen des Prozentsatzes der weiblichen Angestellten konstatieren:

Geschlecht	Berufszählung		RfA.- Kommissionsbericht 1909	Erhebung 1913
	1895	1907		
männlich	85,88	79,16	73,75	70,69
weiblich	14,12	20,84	26,35	29,31

Es ergibt sich am Ende der Vorkriegszeit ein Verhältnis von 2 : 1 zwischen den beiden Geschlechtern, welche Proportion sich auch in der Nachkriegsperiode bis heute ungefähr erhalten hat.

Biologisch sehr wichtig und interessant ist es, die Angestelltenschicht nach dem Familienstand aufzugliedern. Während von den männlichen Angestellten 56,1 % ledig waren, wiesen die weiblichen hier den hohen Prozentsatz von 93,1 % auf. Den 41,3 v. H. männlichen stehen nur 3,0 v. H. weibliche Verheiratete gegenüber. Verwitwet sind in beiden Gruppen je 0,8 %, geschieden bei den Männern 0,1 %, bei den Frauen 0,3 %. Der Rest machte keine näheren Angaben. Bringen wir Alter, Geschlecht und Familienstand in engere Beziehung, so erhalten wir als Zahlenreihen:

Männliches Geschlecht

Alter	Gesamtzahl	Zahl der Verheirateten	in v. H.
unter 20	130 069	82	0,10
20—30	402 766	67 725	16,81
30—40	269 947	186 793	69,20
40—50	62 981	49 665	77,90

Beim weiblichen Geschlechte sehen die Zahlen folgendermaßen aus:

Alter	Gesamtzahl	Zahl der Verheirateten	in v. H.
unter 20	136 605	107	0,15
20—30	197 753	5 159	2,61
30—40	54 766	4 777	8,72
40—50	20 655	1 983	9,60
über 50	7 754	673	8,68

Von einer gesamten Zahl von 1 007 070 männlichen Angestellten waren demnach 418 126 verheiratet, das sind 41,52% gegenüber 3,04% bei 12 699 Verheirateten unter 417 333 weiblichen.

Ein Vergleich des Familienstandes der männlichen Angestellten aus dem Jahre 1913 mit den Ergebnissen der Berufszählung von 1895, nach Altersgruppen gegliedert, zeigt eine weitgehende Übereinstimmung. Von 100 männlichen Angestellten waren verheiratet:

Alter	1895	1913
unter 30	16,98	16,91
30—40	68,81	69,20
40—50	84,19	81,01
über 50	84,92	77,90

Bedeutsame Aufschlüsse kann man aus einer Nebeneinanderstellung der umfassendsten Untersuchungen des letzten Jahrzehnts vor dem Weltkrieg gewinnen. Es handelt sich dabei um die Erhebung des Reichsamtes des Innern aus dem Jahre 1905, die 35 380 Angestellte umfaßte, um die Zahlen der Berufszählung von 1907, die Zusammenstellung des Büros für Sozialpolitik aus dem Jahre 1907, die Untersuchung des DHV. von 1908, die sich auf 33 000 Angestellte erstreckte, und die des Deutschen Techniker-Verbandes von 1910, die von 24 000 ausgegebenen Fragebogen 11 500 verwertbare Antworten erbrachte. Dabei gaben als Familienstand in v. H. an:

Alter	R.-Amt d. I. 1903		Ber.-Zählung 1907		B. f. S. P. 1907	
	led.	verh.	led.	verh.	led.	verh.
unter 20	99,97	0,03	99,89	0,11	100,00	0,00
20—30	68,96	31,04	81,41	18,59	89,26	10,74
30—40	13,29	86,71	30,36	69,64	42,02	57,98
40—50	5,27	94,73	13,05	86,95	13,68	86,32
über 50	—	—	20,18	79,82	4,76	95,24

Alter	DHV. 1908		DTV. 1910	
	ledig	verheiratet	ledig	verheiratet
unter 20	100,00	0,00	99,70	0,30
20—30	80,31	19,69	73,81	26,19
30—40	26,18	73,82	17,65	82,35
40—50	10,75	89,25	7,04	92,96
über 50	6,91	93,03	2,60	97,40

Eine allgemeine Tendenz ist in diesen fünf Erhebungen nur insofern festzustellen, als die Angestellten unter 20 Lebensjahren, von Einzelfällen abgesehen, unverheiratet sind, die Mehrzahl erst im Alter über 30 Jahre zum Heiraten kommt, zwischen 40 und 50 Jahren aber 86—94 v. H. verheiratet sind. Dagegen läßt sich eine strukturelle Verschiebung in diesen Zeiträumen nicht ableiten. Die Diskrepanz unter den einzelnen Tabellen erklärt sich aus den verschiedenen Berufen, die an den Erhebungen beteiligt waren, z. B. 1908 und 1910: die Kaufmannsgehilfen weisen einen geringeren Prozentsatz verheirateter Mitglieder auf als die Techniker.

Den ebenfalls grundsätzlich verschiedenen Altersaufbau dieser beiden Berufsstände führt eine Gegenüberstellung ihrer Altersgruppen vor Augen: während bei den kaufmännischen Angestellten 57,33 % noch nicht 25 Jahre alt sind, zählt diese Kategorie bei den technischen nur 25,65 %, also nicht einmal die Hälfte, eine Folge des völlig anders gearteten Bildungsganges der Techniker. Demgegenüber verhalten sich die Zahlen der über 30 Jahre alten wie 17,48 : 46,09, das heißt der Kaufmannsgehilfe wird schon frühzeitig

durch jüngere Kräfte ersetzt, der Techniker kann seine gewonnenen praktischen Erfahrungen länger verwerten und dadurch die durch längere Ausbildung bedungene spätere Anstellung wieder wettmachen. Die stärkste Besetzung der jungen Jahrgänge zeigen die Verkäufer, von denen 84,5% unter 30 Jahre alt sind; die ausgeglichenste Verteilung haben Landwirtschaft und Verkehr mit 40,3 bzw. 44,2% in der Mittelstufe zwischen 30 und 50 Jahren, in der höheren Alterklasse über 50 Jahren ist die Forstwirtschaft mit 33,3% führend.

Vergleicht man Selbständige, Angestellte und Arbeiter nach den Ergebnissen der Volkszählung von 1907, so zeigt sich ein ganz verschiedener Altersaufbau:

Alter	Selbständige		Angestellte		Arbeiter	
	m.	w.	m.	w.	m.	w.
unter 30	11,2	19,3	46,7	79,6	52,3	70,6
30—50	53,5	39,4	40,8	16,6	35,9	19,8
über 50	35,3	41,3	11,6	3,8	11,8	9,6

Erst in den mittleren Altersstufen gelingt es der größeren Zahl der Männer, sich eine selbständige Position zu erobern. Noch ungünstiger steht es bei den Frauen, die erst nach Überschreiten der Fünfzigergrenze den größten Prozentsatz an Selbständigkeit erreichen können. Stellt der männliche Angestellte unter 30 Jahren schon fast die Hälfte seines ganzen Standes, so beläuft sich diese Gruppe beim Arbeiter sogar auf 52,3 v. H. Diese Differenz gleicht sich in den Mittelstufen aus und mit über 50 Jahren berufstätig sind in beiden Ständen nur etwas über 11%. Ein weiteres Hervortreten der jüngeren Generation ist bei der Arbeiterin festzustellen. Das absolut ungünstigste Verhältnis herrscht jedoch bei den weiblichen Angestellten: $^4/_5$ sind unter 30, nur $^3/_8$ über 50 Jahre alt.

Eine Erhebung des Vereins für Handlungscommis von 1858 in Hamburg aus dem Jahre 1912, die 7624 Mitglieder erfaßte, gibt uns auch Zahlen über die Wachstumsenergie im Kaufmannsgehilfenstand. 2026 der Befragten waren verheiratet, das sind 37,6%. Davon hatten:

kein Kind	599
1 Kind	669
2 Kinder	430
3 Kinder	204
4 und mehr Kinder	124

Sonach entfielen auf eine Ehe 1,3 Kinder, eine Ziffer, die zwar wegen der engen Begrenzung der Befragung nach Zahl und Beruf keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit erheben darf, die uns aber bei der großen Untersuchung des Gewerkschaftsbundes der Angestellten (GdA.) aus dem Jahre 1929 wieder begegnet und damit in ihrem Wert etwas gewinnt.

Da nach der Berechnung namhafter Bevölkerungspolitiker eine durchschnittliche Kinderzahl von 3,2 Kindern pro Ehe erforderlich ist, um den Bestand der Familie zu erhalten, läßt uns dieser Ausschnitt einen erschreckenden Blick tun in die Familienbildung des Angestelltenstandes der damaligen Zeit. Aber auch die Altersgliederung, die auf ein vorzeitiges Ausscheiden der Angestellten aus dem Produktionsprozeß hinweist, die ständige Zunahme der weiblichen Angestellten auf dem Arbeitsmarkt und die hohe Ziffer der Ledigen im Angestelltenstand — von den männlichen Erwerbstätigen überhaupt waren 1907 nur 42,2% ledig gegenüber 36,1 bei den Angestellten — ergeben ein Bild, das vom Standpunkt des Bevölkerungspolitikers auf tiefe Bedenken erregen muß und die Frage entstehen läßt, welcher Umstand für diese Verhältnisse verantwortlich zu erachten ist. Eine Beantwortung werden wir im übernächsten Kapitel im Zusammenhang mit den Einkommensverhältnissen der Angestelltenschaft finden.

2. Die Angestelltenverbände.

Aus der vorangehenden Analyse des Angestellten des Zeitraumes vor 1918 entsteht das Bedürfnis zu einer synthetischen Behandlung eines anderen Problemkreises dieser sozialen Schicht: ihres Gemeinschaftslebens.

Da dieses Verbandswesen nur aus einer historischen Entwicklung heraus verstanden werden kann, sollen zuerst die direkten und indirekten Voraussetzungen der Angestelltenbewegung her-

ausgestellt werden, die den Anstoß für die Entstehung einer neuen sozialen Schicht gegeben haben.

Abgesehen davon, daß, wie schon oben erwähnt, ein immer größerer Teil der bisher Selbständigen durch die wirtschaftliche und technische Entwicklung in ein stetiges Abhängigkeitsverhältnis gedrückt wurde, wurde diese Dauerfunktion auch zur Massenfunktion. Denn neben dem Handel, der als erster eine beträchtliche Anzahl von Kaufmannsgehilfen beschäftigt hatte, wurde jetzt auch im Verkehr, in dem ständig sich erweiternden und konzentrierenden Gewerbe, aber auch in der Technik und Landwirtschaft die Zahl der angestellten Personen fortwährend größer. Zu diesen beiden soziologischen und quantitativen Voraussetzungen traten zwei weitere Grundlagen: das Zusammengedrängtwerden der Angestellten in den Betrieben und die Zusammenballung in den mehr und mehr zunehmenden Städten, die in Verbindung mit dem politischen Moment der neuverliehenen Koalitionsfreiheit die Zusammenfassung in Organisationen wesentlich erleichterten.

Im Verein mit diesen indirekten Voraussetzungen wirkten aber auch einige direkte Ursachen auf eine Verbandsbildung hin. In erster Linie sind hier die Mißstände bei der Stellenvermittlung zu nennen, wo die privaten Stellenvermittler, besonders in den Großstädten, den lebhaften Zustrom an Arbeitskräften und deren Unkenntnis der Angestelltenverhältnisse ausnützten und sich von den jungen Angestellten oft 5—10% ihres ersten Jahresgehaltes zahlen ließen. Der Gedanke des Zusammenschlusses und die damit verbundene Gründung eigener Stellenvermittlungen wurde dadurch sehr in die Nähe gerückt. Aber auch um der dauernden Unsicherheit zu begegnen, in der sich die Angestellten ständig befanden, erstrebten sie eine Sicherung ihrer wirtschaftlichen Lage, zu der Kranken-, Alters- und Hinterbliebenenunterstützung ein gutes Stück beitragen konnten. Der einfachste Weg dazu aber war eine auf eigener Kraft beruhende Versicherung. Schließlich machte sich noch in immer stärkerem Maße das Bildungsbedürfnis bei der Angestelltenschaft, besonders bei den Technikern, geltend, das am leichtesten dadurch gestillt werden konnte, daß man mit gemeinsamen Kräften Bibliotheken und Unterrichtskurse schuf.

Auf diesen Voraussetzungen fußend, entwickelte sich die Angestelltenbewegung aus Wohlfahrts- und Geselligkeitsvereinen heraus zu Interessenverbänden, die eine lebhafte sozialpolitische Aktivität an den Tag legten. Wenn wir am Ende des ersten Jahrzehnts des 20. Jahrhunderts einen Blick auf die damaligen Verhältnisse werfen, so finden wir ungefähr das nachstehende Bild vor.

In rund 30 bedeutenderen Vereinigungen waren die organisierten Angestellten zusammengeschlossen, von denen ⅔ kaufmännische Verbände und solche allgemeiner Natur und ⅓ Technikerverbände waren. Insgesamt zählten diese im Jahre 1910 etwa 724 000 Mitglieder, darunter 120 000 Techniker, gegenüber etwa 100 000 Organisierten im Jahre 1892, von denen je ⅓ auf den Verein für Handlungscommis von 1858 und den Verband Deutscher Handlungsgehilfen zu Leipzig entfielen, während sich in den Rest die anderen Vereine teilten. Die damals herrschende weitgehende Zersplitterung kommt auch in den drei damals vorhandenen Richtungen zum Ausdruck. Eine noch immer starke Gruppe stellten die Verbände mit paritätischem Charakter, die entweder Prinzipale zu ihren Mitgliedern zählten oder diese doch als außerordentliche Mitglieder aufnahmen, mindestens aber in gutem Einvernehmen mit den Arbeitgebern handelten. Eine Mittelstellung nahmen die Gehilfenverbände ein, die zwar vollständig selbständig vorgingen, ohne aber gewerkschaftlich eingestellt zu sein. Am anderen Flügel stand die Gewerkschaftsrichtung, die sich wieder aus drei Elementen zusammensetzte: den Wirtschaftsfriedlichen, den christlich-nationalen und schließlich den zur Generalkommission gehörenden freien Gewerkschaften.

Um ihre im ganzen ähnlichen Ziele leichter zu erreichen, hatten sich die Vereinigungen der einzelnen Gruppen in Anbahnung eines Klärungsprozesses zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen, dem „Hauptausschuß für die staatliche Pensions- und Hinterbliebenenversicherung der Privatangestellten", der mit dem Reichstag und den Staatsministerien verhandelte und eine allgemeine, 160 000 Mitglieder erfassende Erhebung über die Lage der Privatangestellten durchführte. Im Jahre 1907 waren die gewerkschaftlichen Verbände, soweit sie im „Hauptausschuß" vertreten waren, aus diesem ausgetreten, da sie die zu schaffende

Pensionskasse nur der Invalidenversicherung angliedern wollten, und bildeten die „Freie Vereinigung für die Pensionsversicherung der Angestellten" mit dem Ziele der einheitlichen staatlichen Arbeitnehmerversicherung. Im Gegensatz dazu forderte der verbleibende „Hauptausschuß" in dem jetzt nur noch die paritätisch eingestellten Organisationen saßen, eine Sonderversicherung, da in seinen Reihen das Standesbewußtsein schon eine bedeutende Rolle spielte. Mit seiner Zustimmung gelangte denn auch der Regierungsentwurf eines „Versicherungsgesetzes für Angestellte" an den Reichstag, der ihn im Jahre 1911 zum Gesetz erhob.

Mit diesem Gesetz hatte die Angestelltenbewegung ihr erstes großes Ziel erreicht. Die dafür geschaffenen Zweckorganisationen blieben aber weiterhin bestehen zur Förderung der Gesetzgebung und Lösung aller nun wieder in den Vordergrund tretenden anderen sozialen Forderungen. Daneben traten neue Vereinigungen wie 1912 die „Soziale Arbeitsgemeinschaft", die 300 000 Mitglieder zählte und für die Verbesserung der sozialen Verhältnisse der Angestelltenschaft, Stellenvermittlung mit eigenem Stellenvermittlungszweckverband, Bildungsförderung usw. eintrat und diese Bestrebungen unter anderem auch durch statistische Untersuchungen förderte. Im Jahre 1913 bildeten die Gewerkschaftsverbände die Vorläuferin des AfA.-Bundes, die „Arbeitsgemeinschaft zur Herbeiführung eines einheitlichen Angestelltenrechts". Der Anfang zur Konzentration war damit gemacht.

Diese rege sozialpolitische Tätigkeit brachte den Angestelltenvereinigungen in kurzer Zeit eine erhebliche Vermehrung ihres Mitgliederstandes, so daß sie am Ende des Jahres 1913 in etwa 70 Angestelltenverbänden 941 000 organisierte Mitglieder zählten, darunter 830 000 Angestellte, die sich in 757 000 männliche und 73 000 weibliche aufgliederten. Nach Berufen geordnet hatten die einzelnen Verbände Mitglieder:

		dav. weibl.:
22 Kaufmännische Vereinigungen	644 000	67 778
21 Technikervereinigungen	148 000	24
10 Bürobeamtenvereinigungen	29 000	424
5 Landwirtschaftliche Vereinigungen . . .	23 000	6
14 verschiedene Vereinigungen	97 000	5 886

Von den kaufmännischen Angestellten waren im einzelnen organisiert bei folgenden Verbänden:

DHV.	148 000
Verein für Handlungcommis	127 000
Verband Deutscher Handlungsgehilfen	102 000
Deutscher Verband kaufmännischer Vereine	67 000
Verband kath. kaufmännischer Vereine	36 000
Kaufmännischer Verband der weiblichen Angestellten	34 000

Die größten Technikerverbände waren:

Deutscher Werkmeister-Verband	62 000
Deutscher Techniker-Verband	30 000
Bund technisch-industrieller Beamter	23 000

Unter den Bürobeamten zählte am meisten Mitglieder der Verband Deutscher Versicherungsbeamter, nämlich 8700, unter den landwirtschaftlichen der Hauptverband der Güterbeamtenvereinigungen Deutschlands, und zwar 19 000.

Hinsichtlich ihrer Mitglieder nahmen die einzelnen Organisationen einen verschiedenen Standpunkt ein. Einzelne wie zum Beispiel der DHV. lehnten die Frauenarbeit überhaupt, also auch weibliche Mitglieder ab. Für andere wie die Technikervereine kamen weibliche Mitglieder damals an sich nicht in Frage, da es Frauenarbeit in diesem Beruf soviel wie noch nicht gab. Die gewerkschaftlichen Verbände wie der Zentralverband der Handlungsgehilfen nahmen männliche und weibliche Angestellte auf. Daneben entstanden Zusammenschlüsse nur weiblicher Angestellter, wie der Kaufmännische Verband weiblicher Angestellter als Antwort auf die Haltung der nur männliche Angestellte zulassenden Vereinigungen.

Der Beginn des Weltkrieges bedeutete für den Angestelltenstand die Einberufung eines hohen Prozentsatzes seiner Angehörigen, für die einzelnen Verbände den Verlust der erprobten Führer und damit eine außerordentliche Hemmung der bisherigen Arbeit. Im Jahre 1917 sank der Bestand an organisierten Mitgliedern auf 425 000, davon 105 000 weibliche. Ein Großteil der sozialpolitischen Forderungen mußte zurückgestellt werden und neue Aufgaben traten an die einzelnen heran. Der laufende Entwicklungsprozeß

wurde so in den meisten Punkten unterbrochen, nur in zwei Richtungen bedeutete der Krieg eine teilweise erhebliche Beschleunigung: in der Vergewerkschaftung und in der Konzentration. Neue Organisationen entstanden in diesem Zeitabschnitt nicht; um so stärkere Bedeutung gewannen dafür die Einigungsbestrebungen, die sich vorläufig in sogenannten Arbeitsgemeinschaften auswirkten, ohne die Selbständigkeit der Einzelglieder anzutasten. So vereinigten sich der Deutsche Techniker-Verband und der Deutsche Werkmeister-Verband auf gewerkschaftlicher Grundlage zur gemeinsamen Wahrung der Techniker-Interessen in der „Arbeitsgemeinschaft technischer Verbände". Auch die verschiedenen kaufmännischen Verbände gründeten im Jahre 1916 eine „Arbeitsgemeinschaft der Kaufmännischen Verbände" unter Auflösung der bisherigen „Sozialen Arbeitsgemeinschaft". Ihre Politik ging von der Grundauffassung aus, daß die Handlungsgehilfen auf einer Mittelstufe zwischen Unternehmern und Arbeitern stehen und die Schaffung eines gesellschaftlich und sozialpolitisch geschlossenen Standes auf mittelständischer Basis anzustreben ist. Derselbe Vorgang wiederholte sich bei den Schiffsangestellten und den weiblichen Angestelltenverbänden. Die ersten deutlichen Anzeichen der bevorstehenden weiteren Entwicklung machten sich im Herbst 1917 bemerkbar, als sich ein Zusammenschluß nicht mehr auf fachlicher Grundlage, sondern durch Zusammenfassung der Angestelltenverbände verschiedener Berufskategorien vollzog, die Gründung der „Arbeitsgemeinschaft freier Angestelltenverbände", der die gewerkschaftlichen Organisationen aller Fachrichtungen beitraten. Diesem Beispiel folgte bald darauf die „Vereinigung Deutscher Privatbeamten- und Angestelltenverbände", die bei der paritätischen Zusammensetzung ihrer Unterverbände einen mehr gemäßigten Standpunkt vertrat.

Die Haupttätigkeit der Verbände erstreckte sich während der Kriegszeit in erster Linie auf die Unterstützung einerseits der zu Beginn durch die weitverbreitete Arbeitslosigkeit stellenlos Gewordenen, besonders aber der Angehörigen der im Felde stehenden Mitglieder sowie der Kriegshinterbliebenen. Auch Unterstützung für verwundete, gefangene und internierte Mitglieder wurden vielfach gewährt.

Das Hilfsdienstgesetz vom Dezember 1916 brachte die Erfüllung aller sozialen Forderungen wie Schlichtungsausschüsse und Betriebsausschüsse und die staatliche Anerkennung der Organisationen. Aber auch die übrigen arbeitspolitischen Bestrebungen, z. B. Regelung der Frauenarbeit, des Ladenschlusses usw. wurden bald wieder aufgenommen, wenn sie auch vorläufig zu keinem Erfolg führten.

Das ganze Angestelltenverbandswesen dient also vor allem der Besserung der sozialen Stellung des Angestelltenstandes. Eine solche Besserstellung kann aber nur dann mit Recht erstrebt und auf die Dauer erreicht werden, wenn die Lebensverhältnisse der Angestelltenschaft innerhalb der Grenze liegen, die durch Arbeitsleistung des einzelnen und Existenzminimum des Standes ohne Gefährdung der Rentabilität der betroffenen Einzelwirtschaft vorgezeichnet ist. Daher sind diese Lebensverhältnisse der Angestellten einer eingehenden Würdigung zu unterziehen.

3. Die Lebensverhältnisse der Angestellten.

Die Lebenshaltung des Angestellten wird durch zwei Tatsachen bestimmt: die Höhe des Einkommens und die Gestaltung der Ausgaben.

Unternimmt man den Versuch, sich in die Einkommensverhältnisse der Angestellten Einblick zu verschaffen, und lenkt den Blick zurück in die ersten Jahre der Entwicklung der Angestelltenbewegung, so findet man ein undurchdringliches Dunkel über die damaligen Zustände ausgebreitet. Die ersten Gelehrten, die sich mit der sozialen Lage der neu entstehenden Schicht befaßten, wie z. B. Professor Karl Bücher im Jahre 1882, stellten nur allgemeine Betrachtungen an, ohne aber tiefer in die Materie einzudringen.

Die erste Untersuchung an Hand statistischen Materials stammt von Georg Hiller, dem ersten Vorsitzenden des Verbandes Deutscher Handlungsgehilfen, der 1888 an die Mitglieder seiner Organisation Fragebogen hinausgab, von denen auch 968 ausgefüllt aus 112 deutschen Städten zurückkamen. Die Ergebnisse können dahin zusammengefaßt werden, daß in den Städten bis zu 20 000 Einwohnern bei freier Station M. 240.— Mindestgehalt und M. 540.— Durchschnittsgehalt bezahlt wurden, ohne freie Station beliefen

sich diese Ziffern auf M. 720.— bzw. 1080.— pro Jahr. In den größeren Städten erhöhten sich diese Sätze dann auf M. 1200.— und 1350.—. Wenn diese Zahlen natürlich bei der ganzen Art ihrer Errechnung keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit erheben können, so bringen sie doch in den Einzelheiten manch wertvollen Aufschluß über die Zustände der Einkommensgestaltung der Handlungsgehilfen am Ende des 19. Jahrhunderts.

Um einigermaßen brauchbare Unterlagen über die Gehaltsverhältnisse der damaligen Angestellten zu erhalten, hat man von verschiedenen Seiten den Versuch unternommen, aus den Zusammenstellungen der Verbände über die Stellenvermittlung Anhaltspunkte zu gewinnen.

Der Verein für Handlungscommis von 1858 errechnet einen Gehaltsdurchschnitt seiner untergebrachten Bewerber in dem Zeitraum von 1877—1898 je nach Alter und Stellung im Beruf zwischen M. 1128.— und 1351.—.

Aus der gleichen Quelle schöpfte Dr. Silbermann Gehaltsberechnungen von Verkäuferinnen und Kontoristinnen, indem er aus dem Stellungsnachweis des „Kaufmännischen und gewerblichen Hilfsvereins für weibliche Angestellte zu Berlin" für die Jahre 1893—1898 die jeweils vermittelten Personen in der Zahl zwischen 180 und 1328 im Jahr statistisch untersuchte und dabei Gehälter zwischen M. 690.— und 828.— feststellte. Der vorkommende Höchstgehalt betrug M. 2100.—. Zu berücksichtigen ist dabei, wie Silbermann selbst bemerkt, daß die Untersuchung nur die Unter- und Mittelschicht umfaßte, während die besten Kräfte sich der Beobachtung entzogen, ferner, daß die Verhältnisse nur für Berlin typisch sind und ausschließlich weibliche Arbeitskräfte im Handel erfaßt sind, für die wir allerdings feststellen können, daß die Gehälter weit unter denen der männlichen Berufskollegen lagen.

Einen Vergleich mit diesen Zahlen ermöglicht die Untersuchung von Laura Krause, die sich auf die Leipziger Kontoristinnen und Verkäuferinnen des Jahres 1899 erstreckt und dort Jahresgehälter von nur M. 653.— bzw. 682.— errechnet, die also eine noch engere Basis für die Gestaltung der Lebensverhältnisse abgeben.

Karl Oldenberg untersuchte für das Jahr 1892 die Gehaltsverhältnisse von 330 Handlungsgehilfen der Stadt Frankfurt a. d. O. und kam zu folgender Tabelle:

Gehaltsstufe	Zahl der Angestellten
unter M. 750.—	4
M. 750—1000	34
M. 1000—1200	73
M. 1200—1500	97
M. 1500—2000	57
M. 2000—2400	29
über M. 2400	36

Ein Drittel der Angestellten bezieht ein Gehalt bis zu M. 1200.—, zwei Drittel unter M. 1500.—, also im Verhältnis zu den anderen Resultaten ein relativ befriedigender Durchschnitt.

Eine im selben Jahre von der Stadt Plauen aufgestellte Statistik, die auf den Krankenversicherungskarten von 370 Handlungsgehilfen beruhte, zeigt folgende Gehälter:

Altersstufe	Durchschnittl. Gehalt
bis 20 Jahre	M. 949.—
20—25 Jahre	M. 1271.—
25—30 Jahre	M. 1476.—
über 30 Jahre	M. 1619.—

Diese Zahlenreihe bestätigt ungefähr die Richtigkeit der obigen Tabelle, wenn man berücksichtigt, daß im vorliegenden Fall die über M. 2000.— Verdienenden nicht in die Rechnung einbezogen wurden.

Ein ähnliches Bild ergeben die Auszüge aus der Stellenvermittlung des Verbandes Deutscher Handlungsgehilfen zu Leipzig aus den Jahren 1895—1899, die für Ladenangestellte Gehälter zwischen 1107 und 1262, für Kontoristen zwischen 1390 und 1437, für Reisende von 1606—1719 M. feststellen.

Nach Angaben Paul Adlers erhielten die Ladenangestellten im Jahre 1899 je nach der Branche aufsteigend vom Tabakhandel bis zum Bekleidungsgeschäft bei freier Station zwischen M. 400.— und 1000.—, bei Selbstverpflegung von M. 1000.— bis 2000.—.

Im Gegensatz zu der Erhebung des Verbandes Deutscher Handlungsgehilfen aus dem Jahre 1888, bei der sich die ausgegebenen Fragebogen auf die betrieblichen Verhältnisse bezogen, veranstaltete der Verein Deutscher Kaufleute 1902 die erste Umfrage, die mit an Einzelpersonen versandte Fragebogen arbeitete. Von den 7550 hinausgesandten Bogen kamen 2178 zurück, von denen wieder 1999 verwendet werden konnten. Für Verkäufer und Buchhalter konnten dabei Durchschnittsgehälter errechnet werden, die bei ersteren als allgemeinen Satz 1460, für Berlin 1740.—, bei letzteren 1890.— und 2030.— M. betrugen. Dr. Rotholz konnte zum erstenmal auf die Zusammenhänge zwischen Gehaltssteigerung, Lebensalter und Orts- und Betriebsgröße hinweisen.

Ein Jahr später, 1903, brachten die Organisationen der Privatangestellten eine Untersuchung über die Einkommensverhältnisse ihrer Mitglieder zur Durchführung, die in Form einer Denkschrift gefaßt, dem Reichstag übermittelt wurde. 200 000 Fragebogen gingen in alle Teile Deutschlands, um grundlegendes Material für die Einrichtung einer Pensions- und Hinterbliebenenversicherung zu schaffen. Emil Lederer wertete die von den technischen Angestellten eingegangenen Antworten aus, die insgesamt 37% ausmachten, davon allein 24% Werkmeister. In den Gruppen Industrie, Bergbau und Baugewerbe sind die Gehaltsstufen besetzt:

—1000 . . .	1,62%	2100—2400 . . .	12,53%
1000—1250 . . .	8,47%	2400—3000 . . .	16,09%
1250—1500 . . .	11,20%	3000—3600 . . .	7,34%
1500—1800 . . .	16,17%	über 3600 . . .	8,67%
1800—2100 . . .	17,58%	ohne Angabe . .	0,33%

Daraus ergibt sich ein Durchschnittsgehalt in diesen drei Gruppen von M. 2156,77. Nimmt man nun an, daß die in diesen Sparten beschäftigten kaufmännischen Angestellten ebensoviel wie die in der Abteilung Handel bekommen, so errechnet sich für die technischen Angestellten ein Durchschnittsgehalt von M. 2279,33, das heißt ein bedeutend höherer Betrag, als ihn die kaufmännischen Angestellten erreichen können.

Die im gleichen Jahre vom Deutschen Techniker-Verband durchgeführte Befragung seiner Mitglieder ergab einen Durch-

schnittsgehalt von M. 2250.—, während die nächste 1907 veranstaltete eine Steigerung auf M. 2333.— erbrachte. Ein Vergleich der drei Zahlen, die sich je auf technische Angestellte beziehen, dürfte die ungefähre Richtigkeit der einzelnen Arbeiten beweisen.

Während alle bisherigen Erhebungen mit Ausnahme der kleinen Untersuchung der Stadt Plauen von privaten Stellen durchgeführt worden waren, finden wir die erste amtliche Darstellung der Einkommen der Angestellten in der „Denkschrift über die von den Organisationen der Privatangestellten im Oktober 1905 angestellten Erhebungen über die wirtschaftliche Lage der Privatangestellten", die von dem damaligen Staatssekretär Graf von Posadowsky Ostern 1907 dem Reichstag vorgelegt wurde. Verwertbar waren 154 843 Fragebogen, von denen 93 387 aus der Gruppe Bergbau, Hüttenwesen und Industrie, 32 783 aus dem Handel und der Rest aus den übrigen Wirtschaftszweigen herrührte. Als durchschnittlicher Gehalt errechnete sich der Jahresbetrag von M. 2064.51, während im einzelnen die Techniker wie schon oben erwähnt M. 2279.33, die kaufmännischen Angestellten M. 1947.70 verdienten. Die hohen Sätze resultieren aus einer sehr geringen Beteiligung der Frauen sowie der niedrig entlohnten Gruppen der Verkäufer und landwirtschaftlichen Angestellten und andererseits daraus, daß hochbezahlte Techniker und insbesondere viele ältere und verheiratete Personen miteinbezogen wurden, da ja die Umfrage Material für die Einführung einer Pensions- und Hinterbliebenenfürsorge erbringen sollte. Die Gehälter der weiblichen Angestellten betrugen damals nur 55% der Durchschnittseinkommen der männlichen.

Ebenfalls im Jahre 1907 brachte das Kaiserlich Statistische Amt eine Erhebung von Wirtschaftsrechnungen minderbemittelter Familien im Deutschen Reich zur Durchführung, zu welchem Zwecke 4134 Wirtschaftsbücher ausgegeben wurden. 852 Haushaltungen entledigten sich der ihnen gestellten Aufgabe mit Erfolg, darunter 522 Arbeiter, 36 Angestellte und der Rest Beamte. Unter den 36 Angestellten befanden sich 19 Handlungsgehilfen. Das gesamte Einkommen aller Überprüften belief sich auf jährlich

M. 2192.08. Während die Arbeiter einen Durchschnittslohn von M. 1835.38 hatten, bezogen die Angestellten M. 2441.69 Einkommen, wovon M. 1912.04 auf den Gehalt entfielen und der Rest sich aus Nebenverdienst des Mannes wie der Frau und der Kinder sowie aus Nebeneinnahmen durch Geschenke, Vermögensinanspruchnahme und Schuldenaufnahme zusammensetzte. Die mituntersuchten 19 Handlungsgehilfen kamen auf M. 1877.— Gehalt zu stehen, während ihr Einkommen M. 2163.12 betrug.

Die Privatarbeit von Dr. R. Jäckel aus demselben Jahre, die sich auf einer Umfrage des Bundes der technisch-industriellen Beamten aufbaute, über die Einkommensverhältnisse der technischen Privatbeamten von Groß-Berlin, erbrachte ein Einkommen von M. 2228.29, wobei jedoch die enge Begrenzung auf Berlin berücksichtigt werden muß.

Am 22. März 1908 übergab der DHV. seinen Mitgliedern 115000 umfangreiche Fragebogen zur Ergründung der „wirtschaftlichen Lage der deutschen Handlungsgehilfen". 40 000 kamen aus 2941 Erhebungsorten ausgefüllt zurück, 32 741 wurden dann endgültig ausgewertet. Das Ergebnis war ein allgemeiner Gehalt von M. 1533.20 und ein Einkommen von M. 1711.07. Dieser außerordentlich niedrige Durchschnitt erklärt sich aus der Zusammensetzung der befragten Mitglieder: 57,3% waren noch nicht 25 Jahre alt und weitere 25,3% zwischen 25 und 30 Jahren. Das Einkommen der bis zu 18 Jahre alten belief sich aber nur auf M 906.43, das der nächsten Stufe bis zu 20 Jahren auf M. 1101.56 und das der bis zu 25jährigen auf M. 1473.20, so daß der Durchschnitt sehr stark gedrückt wurde. Außerdem waren die Jahrgänge unter 25 fast alle unverheiratet. Zum Vergleich sei hier angeführt, daß die amtliche Denkschrift von 1907 für die Berufsgruppe III: Handelsgewerbe M. 1947.— Gehalt angibt, woraus die große Bedeutung des Alters für das Einkommen hervorgeht, denn auch bei der Erhebung des DHV. hatten die über 25 Jahre alten mehr als M. 2000.— Einkommen und bei Überschreiten der Dreißiger über M. 2500.—.

1910 verwertete Dr. Josef Neumann 202 Bogen, die er an das technische Personal der deutschen Schiffsbauindustrie verteilt

hatte. Nach dieser privatstatistischen Arbeit kam der einzelne Angestellte auf durchschnittlich M. 2136.— Einkommen.

Besser stellten sich im gleichen Jahre die technischen Angestellten der Berliner Eisenindustrie, die nach Berechnungen von Jäckel M. 2353.— insgesamt verdienten. Ausschlaggebend war hier, daß es sich fast nur um Großbetriebe handelte und lediglich Berliner Angestellte befragt wurden.

Der „Allgemeine Deutsche Buchhandlungsgehilfenverband" gab im Jahre 1912 Fragebogen aus, bei deren Rückgabe 1986 zur Bearbeitung geeignet waren. Bei einer relativ hohen Ziffer der Älteren und Verheirateten stellte sich der Durchschnitt auf M. 2080.— Gehalt. 57% bewegten sich dabei zwischen der Grenze von M. 1500.— und 3000.—.

Bei einer Untersuchung von 50 Haushaltungen von Technikerfamilien kam Adolf Günther auf M. 3450.— Einkommen. Dieses ganz außerhalb des übrigen Rahmens liegende Ergebnis beruht darauf, daß abgesehen von der an sich etwas höheren Entlohnung der Techniker sämtliche verheiratet waren und Kinder hatten, außerdem als unterste Grenze M. 1550.— gewählt waren und nur ein Zehntel der Untersuchten unter der 2000-M.-Grenze blieben.

Auch der Deutsche Werkmeister-Verband konnte 1912 bei 7131 seiner Mitglieder feststellen, daß 75,4% unter M. 120.— im Monat blieben.

Eine Abrundung dieses bunten Bildes kann man schließlich aus dem amtlichen Material der RfA. aus dem Jahre 1913 gewinnen, das die Lage von 1 424 603 Angestellten darstellt. 70,69% = 1 007 070 waren männlich, 29,31 % = 417 603 weiblichen Geschlechts. Die Erhebung erfaßte als Mindestdurchschnittsgehalt M. 1426.—, der in dem Ostpreußenkreis Gumbinnen gezahlt wurde, und als Höchstdurchschnitt Berlin mit M. 2124.— bei den Männern; ferner bei den Weiblichen M. 760.— in Regensburg als Minimal- und M. 1136.— in Berlin als Maximaldurchschnitt. Daraus errechnet sich ein allgemeiner Durchschnittsjahresarbeitsverdienst von M. 1941.— bzw. M. 997.—. Sehr aufschlußreich ist folgende Tabelle:

Alter	Gehalt männlich	weiblich
16—20	M. 927.—	M. 675.—
20—25	M. 1459.—	M. 997.—
25—30	M. 2001.—	M. 1221.—
30—35	M. 2351.—	M. 1352.—
35—40	M. 2446.—	M. 1376.—
40—45	M. 2465.—	M. 1373.—
45—50	M. 2442.—	M. 1348.—
50—55	M. 2405.—	M. 1284.—
55—60	M. 2626	M. 1214.—

Durchschnittsverdienst M. 1941.— bzw. M. 997.—.

Während bei den Männern der Höhepunkt zwischen 40 und 45 Jahren erreicht wird, liegt er bei den Frauen schon zwischen 35 und 40 Jahren. Der männliche Anfangsgehalt entspricht fast dem weiblichen Durchschnittsgehalt, ja, 96,41% der Frauen erreichen niemals die 2000-M.-Gehaltsgrenze, während über 40% der männlichen Angestellten diese überschreiten, allgemein ausgedrückt: die weibliche Angestellte verdient nur 51% von dem Gehalt ihres männlichen Kollegen.

Stellen wir nun die Einzelergebnisse kurz nebeneinander, so erhalten wir folgende Zusammenstellung für das Dezenium vor der Jahrhundertwende:

			Gehalt
Kaufm. Gehilfen	1888	. . . . .	M. 1080—1350
„ „	1874—98	. . . . .	M. 1128—1351
„ „	1892	in Frankfurt a. d. O. .	M. 1200—1500
„ „	1892	in Plauen	M. 949—1619
Ladengehilfen	1895—99	in Leipzig	M. 1107—1262
Kontoristen	1895—99	„ „	M. 1390—1437
Reisende	1895—99	„ „	M. 1606—1719

also ein ungefährer Durchschnitt von M. 1200—1300 pro Jahr. Das erste Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts bringt dann eine kleine Steigerung:

Verkäufer	1902	M. 1460.—
Buchhalter	1902	M. 1890.—

kaufmännische Angestellte . .	1903	M. 1947.—
„ „ . .	1907	M. 1912.—
Handlungsgehilfen	1908	M. 1533.—
Buchhandlungsgehilfen . . .	1912	M. 2080.—
RfA.	1913	M. 1941.—

Gegenüber diesen Sätzen der kaufmännischen Angestellten konnten die Techniker höhere Einnahmen verbuchen:

Denkschrift	1903	M. 2279.—
DTV.	1903	M. 2250.—
Jäckel	1907	M. 2228.—
Neumann	1910	M. 2136.—
Jäckel	1910	M. 2353.—
Günther	1912	M. 3450.—
DWV.	1912	ca. M. 2200.—

Faßt man kaufmännische und technische Angestellte zusammen, so wird man auf einen annähernden Durchschnittsgehalt von M. 2000.— kommen, was durch die RfA.-Erhebung ja ungefähr bestätigt wird. Selbstverständlich ist dabei zu berücksichtigen, daß die einzelnen Erhebungen häufig aus den angegebenen Gründen nicht miteinander verglichen werden können, da es sich um ganz verschiedene Methoden, Massen, Berufe, Betriebs- und Ortsgrößen handelt, doch können aus der Vergleichung aller Untersuchungen gewisse Tendenzen herausgelesen werden, deren wichtigste sich kurz dahin zusammenfassen läßt, daß das Vierteljahrhundert vor dem Weltkrieg eine langsame, aber stetige Steigerung der Angestelltencinkommen brachte.

Mit Kriegsbeginn allerdings traten Gehaltskürzungen auf, die oft mehr als die Hälfte des bisherigen Einkommens verschlangen, obwohl die Lebenshaltungskosten sich gleichzeitig beträchtlich erhöhten. Von 1915 an wurden allmählich Teuerungszuschläge gegeben, die aber in sehr bescheidenen Grenzen blieben und erst im Jahre 1917 soweit aufgebessert wurden, daß die einzelnen Teuerungen einigermaßen ausgeglichen wurden.

Nach dieser Feststellung der Gehaltsgrenzen und Einkommenshöhe soll nun im weiteren untersucht werden, wie die An-

gestellten mit ihren Einnahmen wirtschaften, das heißt, wie sich die Ausgabenseite des Angestelltenbudgets gestaltet. Dahingehende Umfragen sind allerdings nur ganz wenige vorhanden, da man in dieser Entwicklungszeit schon ein übriges zu tun glaubte, wenn man sich mit der Einkommensgestaltung der Angestellten befaßte.

Die erste brauchbare Erhebung, die dieses Neuland erforschte, stellten die Wirtschaftsrechnungen minderbemittelter Familien aus dem Jahre 1907 dar. Unter den 852 ausgewerteten Haushaltungen befanden sich auch 36 von Privatangestellten, die hier weiter kritisch beleuchtet werden sollen. Die Angestelltenfamilien bestanden durchschnittlich aus 4,64 Köpfen; auf jede Familie trafen 2,49 Kinder, darunter 2,24 unter 15 Jahren. Wie oben schon erwähnt, entfiel auf jede Familie im Durchschnitt ein Einkommen von M. 2441.61 pro Jahr, von dem der Ehemann M. 1912.04 als Gehalt bezog. Die Ausgabenseite des Angestelltenbudgets zergliedert sich in folgende Posten:

Nahrungs- und Genußmittel . .	40,9%
Kleidung	12,7%
Wohnung	18,7%
Heizung und Beleuchtung . . .	3,5%
Sonstiges	14,2%

Vergleichen wir die zwei Gruppen, die allein ⅔ des Gesamthaushaltes in Anspruch nehmen: Nahrungs- und Genußmittel und Sonstiges, bei den Angestellten und Arbeitern und teilen wir die prozentualen Ausgaben nach Einkommensklassen ein, so erhalten wir als Schema in %:

	Nahrung		Sonstiges	
Einkommen	Ang.	Arb.	Ang.	Arb.
1200—1600	55,1	54,9	10,8	14,0
1600—2000	41,2	51,7	18,7	15,3
2000—2500	41,2	50,2	21,1	16,9
2500—3000	38,5	50,8	23,1	17,1
3000—4000	36,4	53,4	26,7	14,5

Daraus können wir ersehen, daß der Arbeiter mehr als die Hälfte seines Einkommens für Nahrungs- und Genußmittel ausgibt, während der Angestellte nur 40% dafür aufwendet. Bei

steigendem Einkommen gibt der Angestellte einen fallenden Anteil seiner Einnahmen für Nahrung aus, während der Arbeiter ungefähr gleich viel aufwendet und immer über der 50%-Grenze bleibt. Demgegenüber gibt der Arbeiter nur 15,3% für den Posten „Sonstiges" aus, während der Angestellte hier ein Viertel aufwenden kann. Höhere Versicherungs- und Soziallasten, Bildungskosten, Urlaub und ähnliches verursachen die Erhöhung dieses Etatpunktes. Aber auch für Kleidung gibt der Angestellte etwas mehr aus als der Arbeiter (12,7 : 11,2%), ebenso für die Wohnung.

Die Untersuchungen von Adolf Günther von 1912, die sich auf 50 Technikerfamilien erstreckten, können hier schwer herangezogen werden, da sie sich auf ein weit über dem Durchschnitt stehendes Einkommen von M. 3430.— beziehen. Eine synoptische Betrachtung ist daher nur möglich, soweit es sich um die Einkommensstufe zwischen M. 3000.— und M. 4000.— handelt, die die Endstufe der vorigen Nebeneinanderstellung ausmacht. Hier bestätigen sowohl der festgestellte Aufwand von 39,21% als auch das Resultat der Wohnungsausgaben von 17,24% die ungefähre Richtigkeit der amtlichen Erhebung.

Der Verband Deutscher Handlungsgehilfen zu Leipzig hat bei einer 1912 veranstalteten Umfrage von seinen Mitgliedern, die verheiratet waren, 1332 Antworten bekommen. Die Familie zählte hier durchschnittlich nur 3,73 Köpfe. 568 Haushaltungen befanden sich in Groß-, 304 in Mittel- und 480 in Kleinstädten. Für Nahrungsmittel wurden ausgegeben in Mark:

Gehaltsstufe	Groß-	Mittel-	Kleinstädte
unter 1500	909	707	780
1500—1800	951	903	844
1800—2100	1018	1003	962
2100—2400	1066	1049	1019
2400—3000	1174	1150	1098
3000—3600	1285	1316	1265
über 3600	1503	1538	1410

Hiernach wird also besonders in den Groß- und auch Mittelstädten, die einen etwas größeren Aufwand für Nahrungsmittel erfordern, in den unteren Gehaltsstufen über 50%, in den mitt-

leren und oberen teilweise beträchtlich unter der Hälfte für Ernährung ausgegeben.

Aus dieser Aufgliederung ist zu ersehen, daß der Angestellte im allgemeinen seinen Nahrungs- und Genußmittelkonsum soweit als möglich einschränkt, um seine übrigen Bedürfnisse in weitergehendem Maße befriedigen zu können. Dies gilt insbesondere auch von den Aufwendungen für die Wohnung, der im nächsten Abschnitt besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden soll.

4. Die Wohnungsverhältnisse der Angestellten.

a) Vor dem Weltkriege.

Eine allgemeine Wohnungsfrage, das heißt die Frage der genügenden Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, hat es im Altertum — man denke an die Verhältnisse im alten Rom, in Athen, in Alexandrien und anderen damaligen Weltstädten — wie im Mittelalter, verursacht durch das schnelle Anwachsen der Handelsstädte, so z. B. Nürnberg, besonders aber in der neueren Zeit gegeben, wo sie die Entwicklung von Industrie und Technik und die hieraus folgende Veränderung der Wohnsitze mit besonderer Schärfe auftreten ließen.

Im Gegensatz dazu ist die spezielle Wohnungsfrage, die Frage der Arbeitnehmerwohnungsverhältnisse, nicht älter als die moderne Arbeiter-, Angestellten- und Beamtenbewegung. Hier lautet die Fragestellung: Wie wird der Mangel an nach Zahl und Beschaffenheit genügenden kleinen Wohnungen beseitigt? und läßt sich in zwei kurzen Formulierungen ausdrücken: Mangel an Wohnungen und Mangelhaftigkeit der vorhandenen Wohnungen.

Bevor wir jedoch die speziellen, hier interessierenden Wohnungsverhältnisse der Angestellten einer näheren Würdigung unterziehen, soll noch ein kurzer Blick auf die damaligen allgemein herrschenden Wohnungsverhältnisse geworfen werden.

Ursächlich sind hierfür zwei Momente der Entwicklung jener Zeit: die Bevölkerungszunahme und die Bevölkerungsverschiebung. Während das Deutschland des siebziger Krieges 41 Mill. Menschen zählte, wuchs diese Zahl 1880 auf 45, 1890 auf 49 und bis zur Jahrhundertwende auf 56 Mill., um schließlich 1910 65 Mill.

zu erreichen. Im gleichen Zeitraum sank der Anteil der ländlichen Bevölkerung von 63,9% auf 40,0%, während die städtische Bevölkerung von 36,1% 1871 auf 60,0% anstieg, das Verhältnis sich also beinahe umkehrte. In noch stärkerem Maße wuchs der Anteil der Großstädte von 4,8 auf 21,3% der Gesamtbevölkerung, und zwar von 8 Großstädten 1871 auf 41 1910.

Diese gewaltige Entwicklung der Städte, insbesondere der Großstädte, traf diejenigen Stellen, denen es oblegen hätte, für eine gesunde und menschenwürdige Unterbringung der nach der Großstadt strömenden Menschenmassen zu sorgen, vollkommen unvorbereitet. Als damals die Ost-Westwanderung einsetzte und sich das flache Land fortschreitend entvölkerte, sorgte niemand dafür, daß die Zuwanderer in der Stadt eine neue Heimat fanden. Die Lösung der Aufgabe, gesunde und billige Kleinwohnungen zu schaffen, überließ man restlos dem privaten Unternehmertum, das das ganze Problem nur vom Standpunkt des Gewinnes aus betrachtete und die Aufgabe, soweit man überhaupt von einer Lösung sprechen kann, bestenfalls der Menge nach löste. Was daraus entstand, können wir den Arbeiten von Eberstadt, Lindemann, Lehr, Fuchs, Böhmert, Graf Roedern, den Schriften des Deutschen Vereins für Wohnungsreform und vielen anderen zur Genüge entnehmen. 1871 waren in Berlin 10,8% aller Wohnungen Keller- und 8,3% Dachwohnungen. 1890 entfielen dort auf ein bewohntes Grundstück 73 Personen. 12,7 v. H. aller Grundstücke hatten mehr als 30 Wohnungen, 18,9 v. H. mehr als 20, 33,9 v. H. mehr als 10 Wohnungen. 1895 war letztere Zahl auf 66,6% angestiegen. Aber auch andere Städte wie z. B. Breslau zählten 54,6% solcher Wohnungen. Auf 22,8% der Grundstücke wohnten in Berlin mehr als 100 Personen. Überhaupt kein heizbares Zimmer hatten in Berlin im Jahre 1895 1,15%, nur ein heizbares Zimmer 49,7%, zwei heizbare Zimmer 27,35%. In München hatten 1904 30% der Wohnungen 1—2 Räume. In „Wohnungen", bestehend aus einem Zimmer wohnten 1895 in Berlin und Breslau je 44,4% der Bevölkerung, in Görlitz 55,4% und in Königsberg sogar 57,6%. Bis 1905 verschlechterte sich in Breslau das Verhältnis von 44,4 auf 57,5%. Im gleichen Jahre hatte Berlin 757 000 Wohnungen: 9500 bestanden nur aus einer Küche, 40 000

aus einem unheizbaren Zimmer. Von den 950 000 Wohnungen Berlins im Jahre 1910 bestanden 400 000 aus einem Zimmer, weitere 300 000 aus zwei Zimmern. 45% aller Wohnungen befanden sich in Hinterhäusern. Die Behausungsziffer, das heißt die Anzahl der Bewohner auf einem bebauten Grundstück betrug 1910 in Berlin: 73,9, in München 36,59, in Nürnberg 20,48, in Bremen 7,83; dagegen in London nur 7,95, in Birmingham 4,84, in Brüssel 8,0, Amsterdam 13 und selbst in New York nur 20. Die Bevölkerungsdichte belief sich 1908 bei einem Hektar bebauter Fläche auf 723 Menschen in Berlin, 414 in Breslau, 318 in Köln, 210 in Nürnberg.

Was diese minderbemittelten Familien für ihre Wohnungen ausgeben mußten, ersehen wir aus einer Gegenüberstellung von Einkommen und Wohnungskosten. Eine allgemeine Reichsstatistik der Wohnungskosten existiert leider nicht, so daß wir auf Städteangaben angewiesen sind. Die Einkommensverhältnisse sind ungefähr aus den Einkommenssteuertabellen der Länder zu entnehmen. Neun Zehntel aller Reichsangehörigen hatten 1910 ein jährliches Einkommen bis zu M. 3000.—. Bei einer Auswertung der städtestatistischen Untersuchungen ergibt sich, daß 69—95% aller Wohnungen, also mindestens drei Viertel bis M. 600.— Miete kosteten. Im Verhältnis zu den Einkommen der Bewohner war diese Zahl viel zu gering, nur Augsburg hatte 1904 genügend billige Wohnungen, nämlich rund 95% unter M. 600.—. Dagegen zählte München 1900 nur 62,3%, Nürnberg 1910 89%, Hamburg 1916 nur 73%. Während nach der Einkommenssteuerberechnung von 1900—1910 nur eine ganz geringe Steigerung der Einnahmen zu verzeichnen ist, und zwar in erster Linie ein Aufrücken von der untersten in die zweite Klasse, berechnet R. Calwer in seinem Buch: „Nahrungsmittelaufwand, Mietpreise, Tagelöhne 1896 bis 1913" von 40 preußischen Städten bei 8 ein Sinken der Mietpreise zwischen 1905 und 1912, aber bei den restlichen 32 eine teilweise nicht unerhebliche Steigerung, die sich bei Königsberg beispielsweise auf 106% beläuft. Tyszka stellt für die Zeit von 1908—1913 eine Steigerung der Lebenshaltungskosten um 8% fest. Wenn auch genaue, absolut vergleichbare Daten nicht vorhanden sind, scheint doch eine höhere Steigerung der Mieten als der Einkommen in jener Zeit eingetreten zu sein.

Eingehendere Erhebungen über das Verhältnis Einkommen — Miete liegen von 19 sächsischen Städten mit insgesamt 57 655 überprüften Wohnungen aus dem Jahre 1910 vor.

Bei einem Einkommen von:	betrug die Miete in v. H.:	Einkommen:	Miete:
— 400	32,8	1400—1600	11,0
400— 500	20,9	1600—1800	10,6
500— 600	18,3	1800—2000	10,5
600— 700	16,6	2000—2500	10,2
700— 800	15,5	2500—3000	9,7
800— 900	15,6	3000—3500	9,8
900—1000	15,2	3500—4000	10,1
1000—1200	12,2	4000—5000	9,7
1200—1400	11,2	5000—10 000	9,9

Diese Zahlen geben eine Bestätigung der Untersuchungen von Schwabe, dem früheren Direktor des Statistischen Amts der Stadt Berlin, der 1867 als erster das Verhältnis Einkommen — Miete zu klären sich bemühte und das nach ihm benannte Gesetz aufstellte. Er befragte 1900 in Halle 3469 Arbeiter und buchte als Ergebnis, daß sie zwischen 14,08 und 20,92% ihres Einkommens für Miete aufwandten, und bei einer späteren Untersuchung in Bremen fand er die Grenzen bei 9,4 und 35,6% liegen. Weitere Bearbeitungen der Städte Leipzig, Hamburg, Bremen, Halle sowie solche von A. Günther, H. Freese, L. Heyde, W. Swienty, H. Rauchberg, R. Steinbach, D. Pesl und anderen, die leider meist verschiedene Objekte, Jahrgänge und Methoden aufweisen und vielfach keinen Durchschnitt angeben, zeigen im wesentlichen Mietaufwand von 15—20% des Einkommens, doch läßt sich daraus der öfter behauptete Durchschnitt von 20% nicht entnehmen. Er beruht wohl gelegentlich darauf, daß Miet- und Wohnungsaufwand verwechselt wurden, wobei dann unberücksichtigt blieb, daß letzterer auch die Einrichtung, Instandsetzung, Reinigung, Heizung, Beleuchtung und Ausschmückung der Wohnung umfaßt.

Bei einem Mietaufwand von 15—20% des Einkommens hätte aber jeder Mieter Anspruch auf eine nach jeder Richtung einwandfreie Wohnung erheben können, wenn sich die Obrigkeit um

dieses Problem bekümmert hätte. Die gesetzlichen und baupolizeilichen Bestimmungen blieben aber im großen und ganzen dieselben, wie sie bereits im Mittelalter bestanden hatten. Ein typisches Beispiel, wie man damals an amtlicher Stelle die Zusammenhänge zwischen Volksgesundheit und Wohnungsbau beurteilte, ist die Geschichte der Berliner Bauordnung, die bis zum Jahre 1871 keine einzige gesundheitspolizeiliche Vorschrift enthielt, als Mindestfläche für den Hofraum etwas über 5 qm vorschrieb und viele Bestimmungen in ähnlichem Geiste enthielt. Die Baupolizeiordnungen enthielten keine Verbote hoher Bauten, die Bebauungspläne sahen breite Straßen vor ohne viel Verkehr, da die Häuser so hoch gebaut werden durften als die Straßen breit waren, die Zugänge liefen durch die Vorderhäuser bis zur Mitte der Häuserblocks, weshalb die Grundstücke bis zu dieser Mitte meist in einer Hand zusammengefaßt wurden, woraus sich dann das System der Höfe, Hinterhöfe und Quergebäude entwickelte. Die Bodenpreise stiegen bei der starken Nachfrage und dem Bau der immer höheren Häuser ins Uferlose. Die Berufsspekulation wirkte auf diesem Gebiete mit ihrem skrupellosen Gewinnstreben in der unsozialsten Weise, dazu kam die Abneigung des Unternehmertums, Arbeiter- und Kleinhäuser zu bauen, kam ein gewisser Zwang, Mietskasernen zu bauen wegen der schlechten Verkehrsmöglichkeiten in den Vorstädten. Man vergötterte die „heilige Dreizahl": Straßenpflasterung, Trinkwasserversorgung und Kanalisation, die man als Städtehygiene aus England übernommen hatte, und übersah dabei alles andere, besonders die Hauptaufgaben des Städtebaues: Bodenaufteilung, Hausform und Wohnweise. Aber die Nachahmung Englands genügte nicht: als Paris sein Stadtbild neu gestaltete, da waren sich die deutschen Städtebauer bald einig, daß eine „imposante" Straßengestaltung mit Vielwohnungshäusern das allein Erstrebenswerte sei. Berücksichtigt man auch den Einfluß, den damals die Hausbesitzer auf Grund von Vorrechten in allen Stadtparlamenten besaßen, dann wird es niemand Wunder nehmen, daß einzelne Einsichtige, wie der Deutsche Verein für Wohnungsreform, die Baugenossenschaftsbewegung, Hygieniker und Sozialpolitiker Rufer in der Wüste waren, deren warnende Stimme ungehört verhallte.

Solcher Art waren die Zustände, in die der deutsche Angestellte hineingeboren wurde. Dieses quantum und quale schuf auch die Grenzen, in denen diese neue soziale Schicht zu leben gezwungen war.

Die älteste Schilderung über diese Verhältnisse stammt von Georg Hiller aus dem Jahre 1888: „Die Wohnungen der Gehilfen bei den Prinzipalen sind im allgemeinen nicht gute, oft ganz ungenügende, und die wenigen guten Urteile, welche in meinen Fragebogen sich verzeichnet finden, werden bei weitem durch die schlechten aufgewogen". Dazu muß bemerkt werden, daß ein großer Teil der Handlungsgehilfen im Hause des Prinzipals lebte und die „Selbstversorger" in der Minderzahl waren. In 28 deutschen Städten zwischen 8000 und 20 000 Einwohnern wurden 69 Fragebogen bezüglich der Wohnungsverhältnisse folgendermaßen beantwortet: 8 gut (mit Komfort), 17 befriedigend (gesund, aber klein), 40 unbefriedigend (ohne Ofen, schlechte Ausstattung), 4 ganz schlecht (Dachlucken, Kellerlöcher, ohne Möbel, Strohsack oder bloßer Boden).

Die „möblierten" Handlungsgehilfen zahlten in Berlin M. 20.— bis 35.— durchschnittlich für ein Zimmer mit Kaffee, doch konnten sich die meisten nur eine Schlafstelle für etwa M. 12.— leisten. Die Hamburger Mitglieder berichteten, daß kaum ein Handlungsgehilfe eine Stube habe, die Schlafgelegenheiten befanden sich meist im Lagerraum, auf dem Boden oder im Keller und waren fast alle durchaus ungesund. In München zahlte man für ein kleines Zimmer M. 15.— bis 20.— im Monat.

Dem Wirken der Verbände und anderer Stellen gelang es innerhalb von zwei Jahrzehnten, diese grauenhaften Zustände außerordentlich zu verbessern, so daß uns die amtliche Erhebung von 1907 über Wirtschaftsrechnungen minderbemittelter Familien ein ganz verändertes Niveau aufzeigen kann. Die stark gehobenen Einkommensverhältnisse gestatteten es dem einzelnen Angestellten, im Durchschnitt M. 449.94 pro Jahr für seine Wohnung anzulegen. Das sind 18,7 % seines Einkommens. Im einzelnen verbraucht in v. H. des Einkommens:

Einkommensstufe	Angestellte	Arbeiter
1200—1600	20,5	16,8
1600—2000	18,5	17,7
2000—2500	18,9	17,0
2500—3000	19,4	15,5
3000—4000	19,3	13,9

Bei gleichen Einnahmen wendet also der Angestellte bedeutend mehr für seine Wohnung auf als der Arbeiter, wenn auch hier wieder unterschiedlich: der Techniker gibt im Durchschnitt 17,9%, der kaufmännische Angestellte 19,3% für seine Wohnung aus. Eine Abhängigkeit von der Höhe des Einkommens ließ sich damals nicht feststellen.

Dieser ersten richtig durchgeführten Erhebung, die aber nur auf 36 Familien beschränkt war, ließ der DHV. im Jahre 1908 seine große Untersuchung folgen, die sich auf 33 611 Angestellte erstreckte. In sehr anschaulicher Weise ermöglichen die nachfolgenden zwei Tabellen einen etwas tieferen Einblick in die Wohnungsfragen der Kaufmannsgehilfen zu nehmen. Es wohnten von 100 Angestellten:

Einkommensklasse	in eigener Wohnung			bei Verwandten	in Dienstwohnung
	led.	verh.	zus.		
— 1200	6,33	0,41	6,74	12,60	6,66
1200 — 1800	16,98	5,07	22,05	11,12	3,39
1800 — 2400	6,91	8,65	15,46	3,34	0,50
2400 — 3600	2,03	6,82	8,85	0,90	0,12
über 3600	0,22	7,47	1,69	0,06	0,01
ohne Angabe	0,34	0,38	0,72	1,61	0,04
	32,71	22,80	55,50	29,63	10,72

55,50% wohnten demnach in eigener Wohnung, das heißt sie hatten Mietverträge mit Dritten abgeschlossen, worunter natürlich auch alle möblierten Zimmer fallen, die aber immer noch eine gewisse persönliche Unabhängigkeit sichern gegenüber den 30% der Angestellten, die bei Eltern oder Verwandten hausen müssen. Die geringe Zahl von Verheirateten mit eigener Wohnung erklärt sich daraus, daß die Verheirateten an sich weit in der Minderzahl

sind, aber auch aus den beschränkten Mitteln, die einem Ledigen noch eher einen größeren Wohnungsaufwand gestatten als einem Verheirateten. Die Mietausgabe bei den 18 660 Inhabern einer eigenen Wohnung beträgt in Mark:

Einkommen	Led.	v. H.	Verh.	v. H.
—1200	194,65	18,8	243,30	23,6
1200—1800	235,40	15,4	302,45	19,8
1800—2400	270,33	12,8	372,87	17,7
2400—3600	311,54	10,9	458,67	16,0
über 3600	355,30	7,5	622,91	13,2
ohne Angabe	250,42	—	448,66	—
Durchschnitt	240,50		397,90	
Gesamtdurchschnitt		305,16		

Bei einem Jahreseinkommen von M. 1711.— sind dies 17,4%. Aus dieser Nebeneinanderstellung geht aber auch hervor, daß der Verheiratete 60% mehr im Jahr für Miete ausgibt als der Ledige, was wieder die relativ geringe Zahl der Verheirateten unter den Angestellten verständlich erscheinen läßt.

Einen weniger durch die Zahl der untersuchten Haushaltungen als durch die detaillierte Befragung wertvollen Aufschluß gibt uns Adolf Günther in seiner: „Lebenshaltung des Mittelstandes 1912", die 30 Familien technischer Angestellter mit Einkommen zwischen M. 1550.— und M. 6400.— umfaßt.

Einkommensgruppe	jährliche Miete in ℳ	v. H.	Wohnungsaufwand	Zimmerzahl	cbm Inhalt
—2000	80	4,8	6,44	2—3	—
2000—3000	356	13,6	17,90	3—4	148
3000—4000	429	13,1	17,24	4	190
über 4000	521	11,0	14,99	4	213
Durchschnitt	400	11,5	14,50	3—4	172

Interessant ist hier vor allem der Vergleich zwischen Miet- und Wohnungsaufwand, der wegen des hohen Einkommensdurchschnittes von M. 3450.— verhältnismäßig gering ist, absolut aber mit M. 400.— um ⅓ höher als z. B. der der DHV.-Mitglieder. Beachtenswert ist die Steigerung der Zimmerzahl und des Kubikinhaltes der Wohnung bei steigendem Einkommen.

Ebenfalls im Jahre 1912 befragte der Verband Deutscher Handlungsgehilfen zu Leipzig seine Mitglieder. 1352 Antworten konnten ausgewertet werden und ergaben an Wohnungsausgaben für 568 Angestellte in der Großstadt, 304 in Mittelstädten und 480 in Kleinstädten:

Gehaltsstufe	Großstädte	Mittelstädte	Kleinstädte
unter 1500 . . .	M. 329.—	M. 200.—	M. 159.—
1500—1800 . . .	M. 398.—	M. 362.—	M. 248.—
1800—2100 . . .	M. 412.—	M. 377.—	M. 281.—
2100—2400 . . .	M. 460.—	M. 368.—	M. 305.—
2400—3000 . . .	M. 504.—	M. 422.—	M. 353.—
3000—3600 . . .	M. 592.—	M. 470.—	M. 388.—
über 3600 . . .	M. 692.—	M. 600.—	M. 477.—

Sehr deutlich hebt sich hier der Mehraufwand des Großstädters für seine Wohnung ab, der zwischen 30 und 50% liegt. Es zeigt sich aber auch, wie gleichzeitig mit dem Gehalt auch der Wohnungsaufwand steigt.

Wie sich eine erhöhte Ausgabe für die Wohnung auswirkt, zeigt die folgende Zusammenstellung. 5 sechsköpfige Familien mit gleichem Einkommen haben einen verschiedenen Aufwand der Wohnung. Bei M. 310.— Wohnungskosten können M. 1200.— für Nahrung ausgegeben werden, bei M. 400.— nur mehr M. 1180.—, bei M. 422.— noch M. 1100.—, bei M. 432.— verbleiben noch M. 1050.— und bei M. 550.— Wohnungsgeld sind schließlich nur noch M. 960.— für Nahrung vorhanden. Die kleinen Differenzen werden bei den übrigen Kosten ausgeglichen, größere Mehrausgaben aber deckt der Angestellte durch Einsparung bei den Nahrungs- und Genußmitteln, woraus auch der prozentual geringe Aufwand des Angestellten gegenüber dem Arbeiter bei diesem an sich wichtigsten Bedarfspunkt resultiert. Während eben das sogenannte individuelle Existenzminimum auch unter die festgesetzte Grenze herabgedrückt werden kann, gibt es bei der Wohnung ein Kulturminimum, das der Angestellte nur ganz selten unterschreitet.

Die eingehendste Untersuchung der Vorkriegszeit brachte der Verein für Handlungscommis von 1858 in Hamburg zur Durchführung, die sich auf 7624 im Jahre 1912 eingelaufenen Antworten

aufbauen konnte; die einzelnen Berufe, nach ihrer Klassifizierung eingereiht, hatten folgende Wohnungen: (Z. = Zimmer)

Beruf	Anzahl	selbst. Wohnung			Untermiete			bei Angehörigen			Dienstwohnung		
		abs.	rel.	Z.	abs.	rel.	Z.	abs.	rel.	Z.	abs.	rel.	Z.
Direktoren	25	21	84,0	5,4	1	4,0	2,0	1	4,0	1,0	2	8,0	5,5
Prokuristen	323	267	82,7	4,4	31	9,6	1,5	21	6,5	1,3	4	1,2	3,0
Bevollmächtigte	184	114	65,6	3,8	48	26,1	1,2	15	8,1	1,0	7	5,7	3,5
Geschäftsführer	262	172	62,0	3,9	62	23,7	1,2	13	5,0	1,1	15	3,8	2,9
Handlungsgehilfen	5812	1582	27,2	3,4	2473	42,5	1,1	1491	25,7	0,9	266	4,6	0,9
Volontäre	20	—	—	—	11	55,0	1,0	7	35,0	1,3	2	9,9	1,0
Lehrlinge	998	2	0,2	1 5	92	9,2	1,0	863	86,5	0,7	41	4,1	0,5
Insgesamt	7624	2158	28,3	3,6	2718	35,7	1,1	2411	31,6	0,8	337	4,4	1,1

Die Tabelle zeigt, daß sich nur 28,3% eine selbständige Wohnung leisten können, während 31,6% bei den Angehörigen wohnen müssen und nicht einmal jeder ein ganzes Zimmer für sich hat. Die Zahl der selbständigen Wohnungen steigt mit der Berufsstellung, ebenso die Größe der Wohnungen. Alle zusammengefaßt, treffen auf einen Angestellten 1,7 Zimmer im Durchschnitt. Verteilt man die Wohnungen auf Groß-, Mittel- und Kleinstädte und Landbezirke, so ergibt sich eine Vergrößerung des Wohnraums von 3,4 auf 3,9 Zimmer bei den selbständigen Wohnungen, von 1,0 auf 1,2 bei den möblierten Zimmern und von 0,7 auf 1,5 bei den Dienstwohnungen. Nur der von den Angehörigen gestellte Raum ist in allen vier Fällen 0,8 Zimmer groß. Das Verhältnis zwischen Lebensalter und Wohnungsart zeigt folgende Tabelle:

Alter	Eigene Wohng.		Untermiete		Angehörige		Dienstwohng.	
	%	Z.	%	Z.	%	Z,	%	Z.
unter 20	0,2	2,2	22,1	1,0	69,7	0,7	8,0	0,7
20 — 25	2,9	2,4	60,0	1,1	32,0	0,9	5,1	0,7
25 — 30	34,1	3,1	46,5	1,1	17,0	1,0	2,4	1,8
30 — 35	69,8	3,5	20,0	1,2	8,9	0,9	1,3	2,6
35 — 40	79,6	3,8	14,2	1,3	3,3	1,3	2,9	4,5
40 — 50	91,0	4,1	6,2	1,0	1,6	1,0	1,1	5,1
50 — 60	89,5	4,0	7,6	1,2	1,1	1,5	1,8	2,0
über 60	94,4	5,0	5,6	1,0	—	—	—	—

Zunächst sehen wir fast überall mit zunehmendem Alter eine Vergrößerung der Wohnung. Dann können wir eine dauernde Verschiebung aus der Wohnung bei den Angehörigen, die bei den jüngsten Jahrgängen unter 20 Jahren noch vorherrscht, über die Untermiete, die im Alter von 20—25 und auch noch von 25—30 dominiert, zur selbständigen Wohnung feststellen, die vom 30. Lebensjahr ab den meisten Angestellten Unterkunft bietet und mit fortschreitendem Alter von fast allen erreicht wird. Am ungünstigsten schneiden auch hier wieder die bei den Angehörigen Lebenden ab. Wenn wir außerdem noch den Familienstand berücksichtigen, erhalten wir folgendes Bild:

	Selbst. Wohnung		Untermiete		Angehörige		Dienstwohnung		Gesamtzahl
	%	Z.	%	Z.	%	Z.	%	Z.	
Minderjährige	0,7	3,2	29,1	1,0	62,6	0,8	7,6	0,8	2452
Vollj. Ledige .	4,7	3,5	63,3	1,6	27,9	0,9	4,1	0,9	3128
Verheiratete .	97,8	3,9	0,9	1,7	0,2	1,0	1,1	4,0	2026
Verwitwete .	70,5	—	23,5	--	6,0	1,0	—	—	17

Während also die Verheirateten fast ausnahmslos selbständige Wohnungen besitzen, hat von den Ledigen nur ein verschwindend kleiner Teil eine solche. ⅔ der Ledigen wohnen in Untermiete, mehr als ¼ bei den Angehörigen. Wenn man die Verheirateten ausnimmt, gewinnen wir einen sehr düsteren Eindruck von den Wohnungsverhältnissen der übrigen Angestellten, die 62,4% auf sich vereinigen. Die nachfolgende Tabelle gewährt uns einen umfassenden Einblick in die Wohnungs- und Gehaltsverhältnisse der Angestellten und deren Zusammenhänge: (Tabelle s. S. 56.)

Aus diesen Zahlenreihen können wir den Schluß ziehen, daß mit steigendem Gehalt nicht nur die Zahl der selbständigen Wohnungen, sondern auch ihre Größe zunimmt, daß aber der Prozentsatz des Gehalts, der für Miete aufgewendet werden muß, bei wachsendem Gehalt abnimmt, wenn auch eine absolute Zunahme der Miethöhe erfolgt. Wir finden also in dieser Zusammenstellung das Schwabesche Gesetz bestätigt. Auch aus dieser Zusammenstellung ersehen wir wieder, daß in der untersten Gehaltsstufe

Gehalt	Zahl	Eigene Wohnung			Untermiete			Angehörige		Dienstwohnung	
		%	Z.	%*	%	Z.	%*	%	Z.	%	Z.
—1200	1504	0,7	1,7	17	27,6	0,9	26	62,2	0,7	7,3	0,6
1200—1500	855	3,2	2,6	20	55,0	1,1	23	32,5	0,9	9,3	0,8
1500—1800	811	11,9	2,7	18	66,0	1,1	19	18,5	0,9	3,6	0,7
1800—2100	550	32,5	2,9	16	48,4	1,1	16	17,1	1,0	2,0	1,0
2100—2400	509	45,6	3,1	17	39,9	1,1	14	12,8	1,0	1,7	2,3
2400—3000	613	64,6	3,4	16	22,7	1,2	13	10,4	1,0	2,3	3,1
3000—4200	498	80,4	3,8	15	13,2	1,3	12	4,5	1,1	1,8	3,3
4200—6000	178	77,6	4,5	14	15,8	1,4	11	3,3	0,9	3,3	4,0
über 6000	76	84,2	5,0	13	9,2	1,6	9	2,6	1,5	4,0	4,0
o. Angabe	2030	30,7	3,8	16	26,5	1,1	16	39,8	0,8	3,0	1,3
Durchschn.	7624	28,3	3,6	16	35,7	1,1	18	31,6	0,8	4,4	1,1

* = Miete in % des Gehalts.

mehr als ⅔ der Angestellten noch nicht in der Lage sind, eine möblierte oder selbständige Wohnung zu mieten. Erst in den Gehaltsstufen von M. 1200.— bis 2100.— kann sich die Mehrzahl 1.1 möblierte Zimmer leisten, bis dann bei über M. 2100.— die eigene Wohnung in den Vordergrund tritt. Beachtenswert sind die hohen Sätze, die die Untermieter der niederen Gehaltsklassen an Miete aufwenden müssen.

Die allgemeinen Wohnungsverhältnisse waren also ebenso wie die speziellen der Angestellten vor Beginn des Weltkrieges keineswegs zufriedenstellend gewesen. Räumlich zu beschränkt, hygienisch oft minderwertig, schlecht unterhalten, boten die vorhandenen Wohnungen meist alles andere als ein behagliches Heim. Wenn wir die einzelnen Untersuchungen der Angestelltenverbände zusammenfassen, kommen wir zu dem Ergebnis, daß höchstens ⅓ aller Angestellten in einigermaßen befriedigenden Wohnungsverhältnissen leben konnten, während für den überwiegenden Rest Wohnungsmangel und Wohnungsmängel leider sehr geläufige Begriffe waren. Es fehlte vor allem an den notwendigen Kleinwohnungen; die wenigen, die vorhanden waren, befanden sich häufig in schlechtem Zustande, die Mietpreise hatten eine steigende Tendenz und nahmen im Durchschnitt zwischen 15 und 20 %

des Einkommens in Anspruch, der gesamte Wohnungsaufwand bis zu 25%. Trotzdem kann eine gewisse Besserung der Zustände, besonders in den letzten Jahrzehnten, nicht verkannt werden. Nach Berechnungen von Fuchs wurden vor dem Kriege jährlich 2,25 Mrd. Hypotheken neu aufgenommen und 3,5 Mrd. Mark pro Jahr für die bestehenden 75 Mrd. Hypotheken an Zinsen gezahlt. Doch verhinderten zu hohe Bodenpreise, ein überspitztes individuelles Gewinnstreben, verbunden mit dem Übergang vom Bestellbau zum spekulativen Unternehmerbau, ein Hypothekenrecht, das germanische und römische Gedanken in unglücklicher Weise vermischte und so z. B. eine starke Vorbelastung aller Bauten mit hohen Bodenschulden sanktionierte, ferner eine fast ausschließliche Beleihung von Großmiethäusern durch die Kreditinstitute und endlich veraltete baupolizeiliche Vorschriften trotz mancher Erfolge im einzelnen eine durchgreifende Besserung der Wohnungsverhältnisse.

b) Während des Weltkrieges.

Mit einer so verhängnisvollen Erbschaft belastet, trat Deutschland in den Weltkrieg ein. Die am Anfang erfolgende Auflösung einer großen Anzahl von Haushaltungen brachte zunächst viele leerstehende Wohnungen. Diese wurden jedoch bald wieder besetzt durch das Herbeiströmen von Flüchtlingsfamilien aus den Kriegsgebieten und die teilweise Heranziehung der Landbevölkerung zur Arbeitsleistung für die Kriegsindustrie, was deren massenweise Zuwanderung in die Städte zur Folge hatte. Während vorkriegszeitlich ungefähr 220 000 Wohnungen jährlich erstellt wurden, sank nun die Produktion noch im Jahre 1914 auf 113 000, 1915 auf 52 000 und ging dann 1916 auf 15 200, 1917 auf 5600 und schließlich 1918 auf 2800 Wohnungen zurück. Insgesamt betrug der Reinzugang während des ganzen Weltkrieges 189 200 Wohnungen, erreichte also nicht einmal die Produktion eines Vorkriegsjahres. Verursacht wurde diese Hemmung des Wohnungsbaues durch das bald eintretende Ansteigen der Lohn- und Materialpreise, den zunehmenden Baustoff- und Bauarbeitermangel, die im November 1916 ausgesprochene Baubeschränkung und endlich das im Juni 1917 erfolgte Bauverbot, das alle Neubauten

untersagte, soweit sie nicht militärischen Interessen dienten. Hand in Hand mit diesen Ereignissen stiegen auf der anderen Seite die Ansprüche der Wohnungssuchenden, da die gegen Ende des Krieges erhöhten Einkommen vielfach größere Aufwendungen ermöglichten.

Der Angestelltenstand schnitt bei diesen Zuständen sehr schlecht ab. Die Altersschichtung der Angestellten brachte es mit sich, daß ein großer Teil bald zum Kriegsdienst eingezogen wurde, was die Aufgabe vieler Haushaltungen zur Folge hatte. Die Zuhausegebliebenen aber hatten schwer unter den Gehaltskürzungen der ersten Kriegsjahre zu leiden, so daß gar mancher seine bisherige Wohnung nicht mehr beibehalten konnte. Die wenigen aber, die nicht in den Krieg gezogen waren und ihre Wohnung hatten halten können, litten darunter, daß in den Kriegsjahren nichts repariert und ergänzt werden konnte und die Häuser überall stark heruntergewirtschaftet wurden.

Ziehen wir aus diesen Zuständen im Jahre 1918 das Fazit, so stehen wir vor der Tatsache, daß sich die Wohnungsverhältnisse sowohl der Angestellten wie der Allgemeinheit seit Kriegsbeginn noch weiter ganz erheblich verschlechtert haben und auf einem Punkt angelangt sind, wo der bisherige Weg nicht mehr weiterbeschritten werden konnte. Ein Gutes hatte diese Entwicklung im Gefolge: die fundamentalen Fehler unserer bisherigen Wohnungspolitik wurden den weitesten Kreisen schonungslos vor Augen geführt und dadurch wurde der Anstoß zu einer Reform gegeben, wie sie sonst in Jahrzehnten sich nicht hätte durchsetzen können. Dieser grundlegenden Umgestaltung des Wohnungswesens, speziell auf die deutsche Angestelltenschaft zugeschnitten, aber natürlich auch unter Berücksichtigung der leitenden allgemeinen Gesichtspunkte, soll der folgende zweite Abschnitt gewidmet sein.

II. Die Nachkriegszeit.

1. Die Selbsthilfeaktion der Angestelltenverbände: Gründung der Gagfah.

Das Internationale Arbeitsamt in Genf hat festgestellt, daß die Wohnungsverhältnisse des Nachkriegsdeutschlands die schlechtesten und schwierigsten in ganz Europa gewesen sind. Zu den

Vorkriegsmißständen, die durch die 4½ Kriegsjahre und die damit zusammenhängenden Hemmnisse und Verfallserscheinungen ins Ungemessene gesteigert worden waren, traten nun bei Kriegsende die traurigen Folgen dieses unglücklichen Kampfes: die Millionen deutscher Soldaten strömten in einem relativ kurzen Zeitabschnitt von allen Kriegsschauplätzen in das Vaterland zurück, das große Heer der Kriegs- und Zivilgefangenen kehrte nun plötzlich heim, wobei viele von ihnen kein eigenes Unterkommen mehr vorfanden. Außerdem wurde die Zahl der Haushaltungen noch erheblich vermehrt durch die zahlreichen deutschen Flüchtlinge aus den verlorenen Gebieten und Kolonien, die Ende 1920 800—900 000 Köpfe betrugen. Eine weitere Verschärfung der Wohnungsnot bedeutete die Beschlagnahmung von Wohnräumen für die Besatzungsarmeen, die sich in der Höchstzahl auf 15 011 Wohnungen und 12 543 Einzelzimmer belief. Wirkte sich schon die stattliche Zahl der Kriegstrauungen, die erst jetzt zu Haushaltungs- und damit meist auch Wohnungsgründung führten, sehr ungünstig auf den Wohnungsmarkt aus, so mußte die nun einsetzende Hochflut in Eheschließungen hier zur Katastrophe werden. Während im Durchschnitt 1900—1913 im jetzigen Reichsgebiet jährlich 484 000 Trauungen vorgenommen wurden und diese Zahl 1914—1916 auf 340 000, 1916—1918 sogar auf 321 000 gesunken war, wurden 1919 844 000 und 1920 sogar 895 000 Ehen geschlossen. Trotz des Abebbens im Jahre 1921 auf 731 000 und 1922 auf 682 000 blieben diese Zahlen erheblich über dem Normalstand der Nachkriegszeit von etwa 530 000 Eheschließungen pro Jahr, was aber gegenüber der Vorkriegszeit immer noch eine Steigerung um rund 10% bedeutet. Diese ungeheuer erhöhte Nachfrage wurde weiterhin verschärft durch die nicht unbeträchtliche Ziffer der deutschen Rückwanderer aus dem Ausland, die auch in der Heimat Unterschlupf suchten, sowie die vielen Kriegerwitwen, die mit ihren Kindern zusammen ihre bisherigen Wohnungen beibehielten. Aber auch die durch den Krieg stark geförderte Emanzipation der Frauen, die nun vielfach selbst verdienten und auch ihre eigenen Wohnungen hielten, schlug in dieselbe Kerbe. All dem trat jetzt nicht nur kein gesteigertes Angebot gegenüber, sondern im Gegenteil wurde dieses noch durch verschiedene un-

günstige Faktoren negativ beeinflußt: abgesehen von den in der Kriegszeit abbruchreif gewordenen Wohnungen, die trotzdem weiterhin benützt wurden, traten hemmend in Erscheinung die ständig um sich greifende Inflation, die Zwangswirtschaft mit ihren üblen Auswirkungen, die vollkommen geschwundene Rentabilitätsaussicht, der allgemeine Kapitalmangel, die überhöhten Baukosten und die Hoffnung auf deren baldige Senkung, ferner die durch den Inflationsgeschäftsgeist hervorgerufene Überfülle an unnötigen Geschäften, zu denen auch häufig frühere Privatwohnungen herangezogen wurden, kurz, die Lage am deutschen Wohnungsmarkt war verzweifelt und eine Wohnungsnot in ihrer krassesten Form trat allenthalben in Erscheinung.

Nimmt man nun an, daß von seiten des Staates umfangreiche Vorkehrungen getroffen worden waren, um einer Wohnungsnot nach dem Kriege vorzubeugen, so sieht man sich bitter enttäuscht. Vom Reich war in dieser Richtung soviel wie nichts geschehen. Das einzige Ereignis von größerer Bedeutung war das Zustandekommen des preußischen Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918, das die Wohnungsaufsicht und die Wohnungsordnungen einheitlich regelte und Vorschriften über Enteignung sowie die Durchführung von Flachbauten brachte. Von unmittelbarer praktischer Auswirkung war die Förderung der Produktion von Kleinwohnungen, speziell der gemeinnützigen Bautätigkeit, durch Zurverfügungstellung von 20 Millionen Mark, welchem Zweck auch das Bürgschaftssicherungsgesetz vom 18. April 1918 zur Übernahme der Staatsbürgschaft für zweite Hypotheken der gemeinnützigen Bauvereinigungen diente. Mit Hilfe dieser Staatsbeteiligung sollten größere und leistungsfähigere Unternehmungen für ausgedehntere Gebietsteile ins Leben gerufen werden.

Erst unmittelbar vor Kriegsende setzte eine eigentliche behördliche Mietregelung ein. Am 23. September 1918 erschien eine Bekanntmachung des Bundesrates zum Schutze der Mieter und unter demselben Datum eine solche über Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel, worauf am 31. Oktober 1918 eine Verordnung über Gewährung von Beihilfen zur Deckung von unrentierlichen Baukosten erging, die die Befürchtung zerstreuen sollte, daß bei den hohen Baukosten und Zinsen ein verlorener Bauaufwand ent-

stehe. Diese Deckung aus öffentlichen Mitteln übernahmen Reich, Länder und Gemeinden, indem sie gemeinsam 3/6, 2/6 bzw. 1/6 an Gemeinden, gemeinnützige Bauvereinigungen, aber auch an Private, die die vom Reich aufgestellten Bedingungen erfüllten, Zuschüsse bezahlten. Diese waren zunächst unverzinslich und nicht rückzahlbar, außerdem wurden sie nicht nur einmalig, sondern von Jahr zu Jahr in bestimmtem Umfange neu gegeben, später allerdings nur von den Ländern und Gemeinden. Seit 1921 wurden diese Baukostenbeihilfen durch eine besondere Bauabgabe in Prozent der Friedensmiete der alten Gebäude erhoben, bis das ganze System durch die Inflation zusammenbrach.

Systematisch kann man die nach Kriegsende getroffenen Maßnahmen in drei Gruppen einteilen: solche zur Regelung der Mietpreisverhältnisse, dann die zur Rationierung und Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnungsbestandes und schließlich solche zur Förderung der Wohnungsneubautätigkeit. In die erste Gruppe gehören die Höchstmietenverordnung vom 9. Dezember 1919, das Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 und die Dritte Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924, die die Friedensmieten wieder als Grundlage festsetzte, wenn auch der volle Satz erst 1927 erreicht wurde. Zur zweiten Abteilung zählen besonders die Wohnungsmangelgesetze vom 11. Mai 1920, 11. Juli 1921 und 26. Juli 1923, denen nur ein bescheidener praktischer Erfolg vergönnt war. Die größte Bedeutung war der letzten Art von Erlassen beizumessen, die den Wohnungsbau anzuregen suchten. Außer der schon obengenannten Bundesratsverordnung vom 31. Oktober 1918 über verlorene Baukostenzuschüsse erging eine Bestimmung des Reichsrates über die Gewährung von Darlehen aus Reichsmitteln zur Schaffung neuer Wohnungen vom 10. Januar 1920 und am 26. Juni 1921 ein Reichsgesetz über die Erhebung einer Abgabe zur Förderung des Wohnungbaues und schließlich die bekannte Dritte Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924.

Auch die Länder wandten der Wohnungswirtschaft ihr Interesse zu. So hat z. B. Bayern am 19. April 1919 eine Verordnung über die Zwangsbewirtschaftung des Wohnungsraumes erlassen, die allerdings, ebenso wie alle anderen Reichs- und Länderbestimmungen, Stückwerk und Notmaßnahme blieben, die meist zu spät

kamen, finanziell keine Erträgnisse brachten und am Kern der Sache mehr oder weniger vorbeigingen. Die schlimmste Not wurde wohl in verschiedenen Fällen gelindert, aber sie wurde nicht beseitigt.

Als bei diesen ungemein schwierigen Verhältnissen die Initiative der öffentlichen Hand entweder ausblieb oder bei ihrem Eingreifen nur geringe Erfolge zeigte, tauchte bei den Angestellten der Gedanke der Selbsthilfe auf. Die bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigungen, unter denen die Baugenossenschaften die erste Stelle einnahmen, waren vor allem auf die Wohnungsbedürfnisse der Arbeiterschaft als der umfangreichsten Gruppe der Minderbemittelten zugeschnitten, wenn auch die Angestellten vielfach Aufnahme und Berücksichtigung bei der Durchführung von Bauvorhaben fanden. Die Besonderheit der von den verschiedenen sozialen und Berufsschichten gestellten Anforderungen an die einzelnen Wohnungen hatte vor dem Krieg lediglich dazu geführt, daß neben den Arbeiterbaugenossenschaften und den in bezug auf die Mitgliederzusammensetzung gemischten Bauvereinigungen eigene Eisenbahner- und Beamtenbaugenossenschaften entstanden waren. Eine Angestelltenbaugenossenschaftsbewegung hätte sich dagegen nicht entwickelt, wenn auch die im ersten Teil dargelegte Umschichtung der erwerbstätigen Bevölkerung schließlich wohl eine solche hätte zur Entstehung kommen lassen. Es widerspricht zwar dem Wesen und den Traditionen der gesamten Baugenossenschaftsbewegung, in der gemeinnützigen Kleinwohnungsfürsorge eine allzu betonte Spezialisierung nach der sozialen und beruflichen Zugehörigkeit aufkommen zu lassen, aber es konnte doch trotz der wertvollen Antriebe, die sich aus einer gewissen Mischung des Mitgliederstandes ergeben, dort eine Abgrenzung nicht ausbleiben, wo sich ein eigener Bedarfstyp, beruhend auf dem der Angestelltenschicht entsprechenden Wohnungsstandard, entwickelt hatte. Bevor es aber zu einer solchen mit Sicherheit zu erwartenden Sondergruppenbildung in der Baugenossenschaftsbewegung kam, wurden für die Angestelltenwohnungsfürsorge andere Wege beschritten.

Auf Anregung der Angestelltengewerkschaften und gefördert durch die RfA. wurde gegen Ende des Krieges der Plan gefaßt

und alsbald verwirklicht, den Angestelltenwohnungsbau von vornherein auf breiteste Grundlage zu stellen und ein eigenes zentrales Organ für seine Durchführung zu schaffen, dessen Träger die Angestelltengewerkschaften und dessen finanziellen Rückhalt die RfA. bilden sollte. Ihre innere Begründung fand diese Abweichung von dem gewohnten Wege der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge vor allem in zwei Umständen: einmal in der Tatsache, daß damals der Durchführung der Bauvorhaben in dem kleineren Rahmen, wie ihn die Baugenossenschaften darstellten, die größten finanziellen Schwierigkeiten im Wege standen, die man durch eine straffe Zentralisierung überwinden zu können hoffte; sodann darin, daß die — im Gegensatz zur Invaliden- und Altersversicherung für die Arbeiterschaft — in der RfA. zusammengefaßte Angestelltenversicherung eine einheitliche Bewirtschaftung der Kapitalien, die aus den Prämienreserven dieses Versicherungsträgers verfügbar gemacht werden konnten, nahelegte. Der Vorteil einer solchen Lösung bestand für den Geldgeber in einer wesentlichen Verwaltungsvereinfachung, insofern die Nutzbarmachung dieser Gelder im Wege des Hypothekarkredits nicht in arbeits- und zeitraubender Einzelausleihung, sondern durch treuhänderische Bewirtschaftung durch ein sachverständig und kaufmännisch geleitetes Organ erfolgte, für den Geldnehmer aber in einer eben dadurch ermöglichten Verbilligung des Baukredits, die umso erwünschter sein mußte, als das auf dem Wege des Hypothekarkredits zu beschaffende Kapital äußerst knapp und deshalb sehr teuer war. Aber auch die meist lokale Einstellung der verschiedenen Baugenossenschaften war für die Angestelltenschaft nicht tragbar, da sie wegen der großen Freizügigkeit ihrer Angehörigen unmöglich eine feste Bindung eingehen konnte. Für eine überlokale Betätigung war aber gerade die RfA. im Gegensatz zu den Landesversicherungsanstalten der gegebene Partner.

All diese Überlegungen führten mit der praktisch leicht vorherschbaren, teilweise schon bestehenden Wohnungsnot zur Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft der Angestelltenschaft. Am 14. August 1918 traten die Vertreter von 27 Angestelltengewerkschaften in Berlin zusammen und errichteten die

„Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten", deren handelsgerichtliche Eintragung am 2. Oktober 1918 erfolgte. Schon am 18. Juni 1911 hatte Alfred Roth auf dem 12. deutschen Handlungsgehilfentag zu Breslau erklärt: „Ich werfe die Frage auf, ob der DHV. nicht unter seinen Mitgliedern durch geeignete Maßnahmen die Gründung von Wohnungsbauvereinen fördern und stützen sollte". Zu Beginn des Jahres 1918 hat dann der Vater des Gedankens, Hans Bechly, Verbandsvorsitzender des DHV., unter Mitarbeit von Hermann Frank eine Propagandaschrift: „Die Heimstätte des Angestellten" herausgegeben, in der er unter anderem erklärte: „Der Träger aller Degenerationserscheinungen in unserem Volksleben ist im wesentlichen die Großstadt mit ihrer Mietskaserne. Will man die sittlichen Triebkräfte des deutschen Volkes stärken, muß man den städtischen Massen die Möglichkeit geben, wieder in dauernde Verbindung mit der Natur zu kommen. Jede Familie, die durch mehrere Generationen von der Scholle losgelöst bleibt, muß schließlich körperlich zugrunde gehen. Ein Mensch, der in hohen Mietskasernen und dunklen Häusern seine Jugend verlebt, das Leben darin fortsetzt und niemals auch nur das kleinste Stückchen Erde sein eigen nennen konnte, kann keine richtige Liebe zum Vaterland, kein Heimatgefühl haben. Der bewußte und wohl noch stärker der unbewußte Landhunger, das Gefühl des Ausgeschlossenseins vom Besitz der Heimat, sind unendlich oft die wahren Ursachen für den inneren Widerstand gegen die Erfüllung öffentlicher Pflichten. Die einfachen Laubenkolonien vor den Toren der Großstadt sind ein Zeugnis für die unausrottbare Sehnsucht nach der kraftspendenden Mutter Erde". Diese Schrift war sämtlichen Angestelltengewerkschaften zugesandt mit einer Einladung zu einer gemeinsamen Besprechung über dieses wichtige Thema. Der Erfolg dieser Aktion war die Einsetzung eines siebenköpfigen Ausschusses, in dem die drei Hauptrichtungen der Angestelltenorganisationen, Gesamtverband der Angestelltengewerkschaften (Gedag), Gewerkschaftsbund der Angestellten (GdA.) und Allgemeiner freier Angestellten-Bund (AfA.-Bund) gleichmäßig neben der RfA. vertreten waren. Der Siebenerausschuß unterbreitete seine Untersuchungen nach Jahresfrist den

einzelnen Gewerkschaften mit der Empfehlung, eine gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten zu gründen. Die Anregung fiel auf fruchtbaren Boden. Folgende Verbände aller gewerkschaftlichen und wirtschaftlichen Richtungen beteiligten sich an der Errichtung der neuen Gesellschaft:

Allgemeiner Verband der Deutschen Bankbeamten in Berlin,
Allgemeine Vereinigung Deutscher Buchhandlungsgehilfen in Berlin,
Allgemeiner Deutscher Lehrerinnenverein Berlin,
Bund der technisch-industriellen Beamten in Berlin,
Deutscher Bankbeamtenverein in Berlin,
Deutscher Gruben- und Fabrikbeamtenverband in Bochum,
Deutscher Polierbund in Braunschweig,
Deutscher Privatbeamtinnenverein in Magdeburg,
Deutscher Techniker-Verband in Berlin,
Deutscher Werkmeister-Verband in Düsseldorf,
Deutscher Zuschneiderverband in Berlin,
Deutsch-nationaler Handlungsgehilfen-Verband in Hamburg,
Faktorenbund in Berlin,
Kaufmännischer Verband für weibliche Angestellte in Berlin,
Kaufmännischer Verein von 1858 in Hamburg,
Süddeutscher Verband der Vereine katholisch-kaufmännischer Gehilfinnen und Beamtinnen in München,
Verband der Büroangestellten in Berlin,
Verband der Deutschen Versicherungsbeamten in München,
Verband katholisch-kaufmännischer Vereinigungen in Essen,
Verband Deutscher Handlungsgehilfen in Leipzig,
Verband Deutscher Privateisenbahnbeamter in Berlin,
Verbündete kaufmännische Vereine für weibliche Angestellte in Kassel,
Verein der Deutschen Kaufleute in Berlin,
Werkmeisterverband für das deutsche Buchbindergewerbe in Berlin,
Zentralverein Deutscher Zuschneider in Berlin.

Diese namhaften Angestelltenverbände betrachteten es nach Kriegsschluß mit als die ersten aller Berufsorganisationen als

Ehrenpflicht, am „Hindenburg-Programm“ mitzuarbeiten, nach dem jeder heimkehrende Krieger eine gesunde Wohnung, wenn möglich in der Form des Eigenheimes, erhalten sollte. Die amtlichen Stellen hatten zwar Wohlwollen und teilweise starkes Interesse bekundet, aber es fehlte dort der Wille zur entscheidenden Tat. An bürokratischen Hemmungen und mehr noch an dem erbitterten Widerstand einflußreicher gegnerischer Kreise mußte das große Werk scheitern. Als das Kriegerheimstättengesetz in immer weitere Ferne rückte und nur noch von den Hindernissen, kaum mehr aber von der edlen Idee gesprochen wurde, da hatten die Angestelltengewerkschaften ihrerseits den Gedanken bereits aufgegriffen und, umgewandelt in für die Angestelltenschaft notwendige Grenzen, lautete er nun als § 2 des Gesellschaftsvertrages der Gagfah: „Ausschließlicher Zweck des Unternehmens ist die Beschaffung gesunder, zweckmäßiger Wohnungen zu billigen Preisen für minderbemittelte Familien und Einzelpersonen, insbesondere den Kreis der nach dem Versicherungsgesetz für Angestellte versicherten Personen“. Das Ziel war, nach und nach in allen wichtigen Städten Deutschlands Gartenvorstädte für die Angestellten zu erbauen und so dabei mitzuwirken, den durch das Wachstum der deutschen Großstädte entwurzelten Teil des deutschen Volkes wieder bodenständig anzusiedeln. Je enger sich mit der Zeit das Netz großer Gagfah-Siedelungen über Deutschland spannt, desto leichter wird der Angestellte, der seinen Wohnsitz wechseln muß, dann auf dem Tauschwege eine für ihn geeignete Wohnung finden können. Da aber durch diese Zielsetzung das Tätigkeitsgebiet der Gagfah über das ganze Reich verteilt wurde, mußte sie versuchen, das geeignete Fundament zu schaffen, auf dem ein Organisationsgebäude errichtet werden konnte, das allen auftauchenden zentralen wie örtlichen Anforderungen gewachsen war.

a) Organisation und Aufbau.

Zu diesem Zwecke ergingen Rundschreiben an die einzelnen Angestelltenverbände mit der Aufforderung, überall dort, wo ein Interesse der Angestellten an der Erstellung von Wohnungen bestand, die Gründung von Ortsvereinigungen für Angestellten-

Heimstätten zu veranlassen. Diese Organisationen haben die Aufgabe, den Gedanken der Angestellten-Heimstätten zu propagieren, die dafür vorhandenen Interessenten zu sammeln und sie mit der Arbeit der Gagfah vertraut zu machen. Auch sollen diese lokal gebundenen Vereinigungen die Teilnahme der Gemeindebehörden für die Bauvorhaben der Gagfah wecken und deren finanzielle Unterstützung erwirken, die unbedingt erforderlich war. Schließlich sollte es noch ihre Sache sein, innerhalb der Mitglieder ausgleichend zu wirken, besonders bei Fragen der Zuweisung der von der Gagfah errichteten Heimstätten. Eine solche Ortsvereinigung für Angestellten-Heimstätten wird als eingetragener Verein nach den von der Gagfah ausgearbeiteten Satzungen dann gegründet, wenn es der Gagfah gelingt, in einer größeren Stadt ein umfangreiches Bauvorhaben, dessen Durchführung sich über eine längere Zeit erstreckt, einzuleiten. Diese Ortsvereinigung ist der Sammelpunkt aller derjenigen Angestellten, gegebenenfalls auch Angehöriger anderer Berufe, die sich mit dem Gedanken tragen, ein Einfamilienhaus zu erwerben, oder die eine Gagfahwohnung mieten wollen. Der Vorstand der Ortsvereinigung wird in gemeinsamem Wirken mit der Gagfah die Ziele der Gesellschaft am Orte fördern und ihr bei der Durchführung und Abwicklung ihrer Arbeiten behilflich sein. Mitglieder dieser Vereinigung waren die örtlichen Gliederungen der Angestelltenverbände korporativ und außerdem Einzelmitglieder.

Ist das Bauvorhaben nicht so ausgedehnt, dann wird ein Ortsausschuß für Angestelltenheimstätten gebildet, der der Gagfah bei der ganzen Erledigung gutachtend zur Seite steht und später bei der Vergebung der Wohnungen mitwirkt.

Kommen nur kleine Bauvorhaben in Betracht, so wurde ein Vertrauensmann der örtlichen Gliederungen der Angestelltengewerkschaften als Mittelsperson zwischen Gagfah und Angestelltenschaft gewählt, der die Reflektanten auf Angestelltenwohnungen sammelte und deren Bewerbungen an die Gesellschaft weiterleitete.

Wenn durch das Zusammenwirken zwischen der Leitung der Gagfah und deren lokalen Organisationen die Durchführung eines Bauvorhabens gesichert war, schritt man an den betreffen-

den Orten zur Gründung einer Tochtergesellschaft der Gagfah, einer sogenannten Heimag (Heimstätten-Aktiengesellschaft), was von vorneherein eine starke Dezentralisation zur Folge hatte. Die Heimags waren selbst juristische Personen, sie hatten ihren eigenen Vorstand und Aufsichtsrat. In letzterem fand man meist die führenden Männer der Ortsvereinigung wieder. Daneben berief man Persönlichkeiten aus der städtischen Verwaltung des Ortes in den Aufsichtsrat, um auch hier eine möglichst enge Verbindung zu schaffen, sowie Vertreter von Industrieunternehmungen, die Interesse an Wohnungen für die Angestelltenschaft ihrer Betriebe hatten.

Die Gagfah selbst sollte als Dachgesellschaft über den Heimags stehen. Sie übernahm die Aufbringung des Kapitals der Heimags entweder allein oder doch zum großen Teil, ferner alle technischen Arbeiten und insbesondere die Finanzierung. Die einzelne Tochtergesellschaft dagegen verpflichtete sich der Gagfah gegenüber vertraglich, ein bestimmtes Bauprogramm durchzuführen, für das die Gemeinden ihrerseits öffentliche Mittel zusicherten. Um eventuell entgegengesetzte Maßnahmen der Leitung der Gagfah und der der Heimag zu vermeiden, führte man grundsätzlich eine Personalunion zwischen Gagfah- und Heimagvorstand herbei. Als örtliche Organe besaßen die Heimags in der Regel Prokuristen, die in jeder Beziehung den Weisungen der in Berlin konzentrierten Leitung unterworfen waren.

Aus drei Gründen hatte man diese außerordentlich komplizierte Konstruktion geschaffen: einmal, um die Verbindung mit den amtlichen örtlichen Behörden möglichst eng zu gestalten; dann um dem Vorwurf zu begegnen, daß hier eine große, zentralistisch geführte Gesellschaft in Tätigkeit trete, was damals sogleich den erbittertsten Widerstand sowohl der örtlichen Baugesellschaften als auch der zur Verteilung der öffentlichen Mittel zuständigen Stellen hervorrief; schließlich glaubte man, örtliche Erschütterungen, die in der alle Finanzpläne immer wieder über den Haufen werfenden Inflation nicht unbedingt zu vermeiden waren, dadurch lokalisieren und so die Dachgesellschaft vor jeder Beeinträchtigung bewahren zu können.

Sobald die im Eigentum der Heimags befindlichen Wohnungen fertig waren, mußte deren Verwaltung geordnet werden. Zu diesem Zweck gründete man sogenannte „Heimstätter-Vereinigungen", die als eingetragene Vereine Organe der Selbstverwaltung waren. Bei ihnen sollte die Einziehung der Mieten, die Überwachung des Hausbesitzes, besonders hinsichtlich der Reparaturen und überhaupt die ganze Verwaltung der hergestellten Wohnungen liegen. Die Leitung der Gagfah glaubte auf diese Weise die Mitarbeit der Heimstättenbewohner am zweckmäßigsten zu sichern und sie mit dem Schicksal der Wohnungen besonders stark zu verbinden; außerdem hoffte man, durch diese ehrenamtliche Tätigkeit erhebliche Verwaltungsunkosten zu ersparen. Die Einziehung der aufkommenden Mieten oblag dem Vorstand des Vereins, der sie auf das Konto der betreffenden Heimag in Berlin abführte, wobei jedoch das Verfügungsrecht über die aufkommenden Gelder ausschließlich bei dem Vorstand der Heimag und damit bei der Zentrale der Gagfah lag.

Mit diesem Organisationsplan begann die Gagfah im Jahre 1919 ihre Tätigkeit, indem sie als erste Tochtergesellschaften die Heimags Stettin, München, Berlin und Altona gründete. Die Gesellschaft, deren Aktienkapital fast in voller Höhe von den Angestelltengewerkschaften aufgebracht wurde, war politisch neutral und wollte allen Angestellten dienen. Sie wurde daher seit ihrer Gründung auch von der gesamten Angestelltenschaft durch die Mitarbeit der zentralen Verbände in uneigennütziger Weise unterstützt. Die RfA. erkannte den tiefen Sinn dieser Aufgabe und stellte in vorausschauendem Verständnis dafür, daß durch diese Arbeit in weitestgehendem Maße vorbeugende Gesundheitsfürsorge, aber auch eine gewisse Volksgemeinschaft gepflegt wurde, dem gemeinnützigen Unternehmen den namhaften Betrag von 1 Million Mark als Gründungsfonds zur Verfügung, welcher ohne Erstattungspflicht als Schenkung gewährt wurde. Im Jahre 1920 gab die RfA. ein zinsloses Darlehen von 4 Millionen Mark und leistete seitdem fortlaufend durch Hergabe von erststelligem Realkredit bei der Finanzierung der Bauten wertvolle Hilfe.

Durch dieses Zusammenwirken wurde die Grundlage geschaffen, um die weittragenden Gedanken der Gründer der Gesellschaft in die Tat umzusetzen.

Am 31. Juli 1921 war die Zahl der Heimags schon auf 37 gestiegen, am 31. März 1922 betrug sie 50. Die Gesellschaft nahm deshalb eine Kapitalerhöhung von 2 auf 4 Millionen Mark vor. Eine weitere 1923 vorgeschlagene Erhöhung ging in dem reißend fortschreitenden Strom der Inflation unter.

Dieser phantastisch anschwellenden Flut wurde am 15. November 1923 ein mächtiger Staudamm entgegengestellt: die deutsche Rentenmark. Die Währungsstabilisierung brachte auch den ersten Tätigkeitsabschnitt der Gagfah zum Abschluß.

Die am 12. Mai 1925 erfolgte Goldmarkumstellung hatte auch eine Umstellung des ganzen Aufbaues der Gagfah mit sich gebracht. Im Laufe der Zeit hatte sich herausgestellt, daß die Gagfah-Organisation mit schweren Mängeln behaftet war, die besonders in der Stellung der Heimags begründet lagen. Der überaus komplizierte Geschäftsbetrieb mit seinem Nebeneinander von Gagfah und Heimags und mit der Unselbständigkeit der örtlichen Organe zeitigte einen schleppenden Geschäftsgang, der sich insbesonders bei dem rasenden Fortschreiten der Inflation als unerträglich erwies. Entweder erlosch bei den Heimags als willenlosen Werkzeugen der Zentrale die Freude an eigener, verantwortungsvoller Arbeit und für gemachte Fehler wollte niemand die Schuld übernehmen, was oft auch zu tiefgreifenden Mißstimmungen mit den amtlichen Stellen führte, oder es gelang den einzelnen Heimags, sich mehr oder weniger selbständig und unabhängig zu machen. In beiden Fällen waren genaue Maßnahmen für die Hebung der Schwierigkeiten bei den Tochtergesellschaften notwendig, was natürlich eine Abwesenheit der Vorstandsmitglieder von der Zentrale erforderte, wodurch wiederum dort in der Arbeit Stockungen eintraten. Außerdem erforderte diese Organisationsform einen verhältnismäßig großen Verwaltungsapparat und bedeutete insofern noch einen starken Leerlauf, als ein gewisser Teil der gegründeten Tochtergesellschaften nie zum Bauen gekommen ist. Schließlich wurde auch die erhoffte Risikoverteilung nicht erreicht, da die Muttergesellschaft das

Risiko der Tochtergesellschaften trug und eintretende Verluste schon wegen ihres eigenen Ansehens übernahm.

Eine Änderung im gesamten Aufbau war so zur unabweisbaren Notwendigkeit geworden. Einfachheit und Klarheit der Gliederung hieß die Forderung, wenn eine absolute und sofortige Gesundung erfolgen sollte. Und da die Wurzel aller Verwirrungen in dem unglücklichen, organisatorischen Nebeneinander von Gagfah und Heimags lag, so entschloß man sich, zunächst keine neuen Heimags zu gründen, die bestehenden allmählich aufzulösen und die Bauarbeiten in Zukunft selbst durchzuführen. Die Tochtergesellschaften wurden teils liquidiert, teils mit der Gagfah fusioniert, soweit nicht der eigene Hausbesitz der Tochtergesellschaften im Wege stand, dessen Übernahme erhebliche Grunderwerbssteuern gekostet hätte. Günstige gesetzliche Bestimmungen wurden jeweils ausgenützt, so daß noch ein weiterer Teil der Tochtergesellschaften mit der Gagfah zusammengelegt werden konnte. Wegen der hohen Fusionskosten müssen voraussichtlich die Heimags in München und Dresden bestehen bleiben und auf besonderen Wunsch der beteiligten öffentlichen Stellen auch die in Hamburg und Oberschlesien. Notwendig wurde im Lauf der Zeit die Gründung der Neuen gemeinnützigen Gesellschaft für Wohnungsbau m. b. H. Hamburg (Gewo) wegen besonderer gesetzlicher Maßnahmen des Hamburgischen Staates sowie der Tochtergesellschaft Danzig und Wien.

Daß die bisher auf viele Schultern verteilten Arbeiten nun nicht plötzlich auf eine einzige abgewälzt werden konnten, hatten die Erfahrungen der Vergangenheit mit dem äußerlich und formell dezentralisierten, in Wirklichkeit aber unerhört zentralisierten System bewiesen. Deshalb ließ man dem Umbau der Tochtergesellschaften einen solchen der Organisation der Gagfah selbst folgen. Für das ausgedehnte Neubaugeschäft wurden drei Zweigniederlassungen gegründet, nämlich Ost in Berlin für die preußischen Provinzen östlich der Ostgrenze Westfalen-Hannover einschließlich Thüringen und Sachsen, West in Essen für Rheinland, Westfalen, Bremen, Oldenburg, Provinz und Freistaat Hessen, und Süd in München für die süddeutschen Länder Bayern, Baden und Württemberg. Die Zweigniederlassungen richteten je

nach Bedarf örtliche Geschäftsstellen ein, so in Danzig, Hamburg, Schlesien, Oberschlesien, Freistaat Sachsen, Vertretungen in Thüringen, Frankfurt a. M., Köln, Mannheim und Wien. Die Zweigniederlassungen waren im Bau selbständig, dagegen waren alle Finanzierungs- und Kassengeschäfte und die Buchhaltung streng bei der Hauptverwaltung zusammengefaßt. Das Absinken der Bautätigkeit im Jahre 1931 zwang zu weitgehender Einschränkung und zur Zusammenfassung der Neubautätigkeit in der Bauabteilung der Hauptverwaltung. Die Zweigniederlassungen und Bezirksgeschäftsstellen außerhalb Berlins wurden aber, wenn auch in sehr verkleinerter Form, aufrechterhalten, um den örtlichen Zusammenhang zu wahren.

Während so die eigenen Verwaltungsstellen der Gagfah grundlegend umgestaltet wurden, blieben die örtlichen Vereinigungen für Angestelltenheimstätten, soweit sie sich bewährt hatten, unberührt. Durch die Bildung von Ortsausschüssen und Aufstellung von Vertrauensleuten hat die Gagfah versucht, sich Stützpunkte zu schaffen. Vorbildliche Arbeit leistet die Ortsvereinigung Groß-Berlin für Angestelltenheimstätten, die bei einem Einzelmitgliederbestand von 6015 am 31. Dezember 1932 sich besonders die Wohnungsvermittlung für ihre Mitglieder und dann die Vertretung der Interessen der Gagfah-Mieter, in deren Vordergrund die Bemühungen um Mietsenkungen standen, angelegen sein ließ. Die früheren Heimstättervereinigungen haben ihre Bedeutung in dem Augenblick verloren, wo die Hausverwaltung von einer besonderen Verwaltungsabteilung der Gagfah selbst übernommen wurde. Die Ortsvereinigungen übernahmen daher vielfach die Aufgaben der Heimstättervereinigungen. In Köln, Halle und Bochum haben sich Verwaltungsgemeinschaften, in Hamm eine Mietervereinigung als eingetragener Verein gebildet, die mit der Gagfah Generalmietverträge zur Verwaltung ganzer Siedlungen abgeschlossen haben. Die Genossenschaft in Halle ist auf Wunsch der Stadt gegründet worden und hat das Zinsinkasso für die Hauszinssteuerhypotheken der Stadt übernommen.

Diesem äußeren Aufbau steht heute folgende Innenorganisation gegenüber: in der ersten Abteilung ist die Gesamtleitung des Unternehmens mit der Personalabteilung vereinigt. Die

zweite Abteilung verwaltet die Finanzen und ist zugleich Hypothekenabteilung. Hier laufen alle Fäden der übrigen Abteilungen zusammen, aus denen man das folgende Bild über die finanzielle Lage der Gesellschaft gewinnen kann:

Gründungskapital	M. 2 000 000.—
am 31. März 1922 erhöht auf	M. 4 000 000.—
bei der Goldmarkeröffnungsbilanz wurde das Kapital zum vollen Goldwert, gerechnet über den nordamerikanischen Dollar am Tage der Einzahlung, aufgewertet mit. .	GM. 458 000.—
im Jahre 1925 erhöht auf	RM. 1 999 700.—
im Jahre 1926 erhöht auf	RM. 4 000 000.—
im Jahre 1930 erhöht auf	RM. 6 000 000.—

Die Hauptaktionäre der Gesellschaft waren am 31. Dez. 1932:

DHV.	RM.	4 526 700.—	= 75,44 %
GdA.	RM.	575 000.—	= 9,58 %
DWB.	RM.	430 000.—	= 7,16 %
Betriebsgesellschaft des ZdA. . .	RM.	78 000.—	= 1,30 %
Industriebeamtenverlags-GmbH. .	RM.	68 000.—	= 1,13 %
Wohnungsfürsorgegesellschaften der Länder .	RM.	161 300.—	= 2,68 %
Preußischer Staat	RM.	5 000.—	= 0,08 %
	RM.	5 844 000.—	= 97,07 %

Zur Finanzierung der Hausbauten hat die Gagfah bereits während der Inflationszeit Schuldverschreibungen ausgegeben, die in der Goldmarkeröffnungsbilanz ebenfalls voll aufgewertet wurden und mit 4½ % verzinslich sind. In den folgenden Jahren hat die Gesellschaft neue Serien von Schuldverschreibungen herausgebracht, die am 31. Dezember 1932 insgesamt RM. 1,4 Mill. ausmachten. Überwiegend wurden sie zu 5 % verzinst, nur ein Betrag von RM. 55 000.— ist mit 6 % zu verzinsen. Die Tilgung beträgt ½ %.

Die Reserven der Gesellschaft beliefen sich bei der Goldmarkeröffnungsbilanz auf rund RM. 2 050 000.—, stiegen bis 1927 auf RM. 2 250 000.— und 1930 auf RM. 3 400 000.—. Überplan-

mäßige Abschreibungen, die durch die Wirtschaftskrise hervorgerufen wurden, verursachten einen Rückgang auf RM 2 430 000.— Ende 1932.

Die Bilanzzahl der Gagfah hat sich wie folgt entwickelt:

1924 . .	RM. 3 967 074.33	1929 . .	RM. 141 830 443.21
1925 . .	RM. 9 003 087.93	1930 . .	RM. 193 240 658.36
1926 . .	RM. 17 696 537.24	1931 . .	RM. 220 702 553.03
1927 . .	RM. 37 918 225.62	1932 . .	RM. 246 569 805.40
1928 . .	RM. 82 229 572.12		

Der Wert der von der Gagfah in den Jahren 1918—1932 gebauten Wohnungen beläuft sich auf insgesamt RM. 412,3 Mill. Zur Durchführung der ganzen Bauvorhaben mußten erhebliche Zwischenkredite aufgenommen werden, deren Höhe sich folgendermaßen darstellt:

1924 . .	RM. 492 000.—	1929 . .	RM. 43 346 000.—
1925 . .	RM. 2 071 000.—	1930 . .	RM. 35 077 000.—
1926 . .	RM. 3 409 000.—	1931 . .	RM. 21 331 000.—
1927 . .	RM. 7 530 000.—	1932 . .	RM. 11 656 000.—
1928 . .	RM. 31 618 000.—		

Die dritte Abteilung betreibt den Neubau und außerdem die Verwertung der Heimstätten bzw. die erstmalige Besetzung der fertiggestellten Wohnungen. Was den Neubau anlangt, so hat die Gagfah bis 31. Dezember 1932 vollendet:

Heimstätten:	Stockwerkswohnungen:	Zusammen:
9338	22 127	31 465

Der Überhang 1932 betrug an:

Heimstätten:	Stockwerkswohnungen:	Zusammen:
411	2204	2615

Fertige Wohnungen am 31. Dezember 1933:

Heimstätten:	Stockwerkswohnungen:	Zusammen:
9382	23 936	33 318

Überhang 1933:

Heimstätten:	Stockwerkswohnungen:	Zusammen:
407	810	1217

Das Verkaufsgeschäft brachte folgende Ergebnisse: von den 9338 bis zum 31. Dezember 1932 hergestellten Heimstätten waren

bis zum gleichen Termin verkauft: 7484. Im ersten Vierteljahr 1933 wurden dazu noch verkauft 54 Heimstätten, im zweiten 55 Heimstätten. Noch aufzulassen waren davon 348; noch im Bau befanden sich 367. Der verbleibende Rest wurde durch die Zentralabteilung vermietet abzüglich der 164 Heimstätten, die in Verwaltung der Heimags München und Magdeburg standen. Leer standen im dritten Vierteljahr 1933 von dem Gesamtbestand von 9383 Heimstätten der Gagfah 55, also rund ½ %.

Eine sehr wichtige Funktion obliegt der Verwaltungsabteilung, die die Verwaltung des vermieteten Hausbesitzes besorgt und gleichzeitig das Zinsinkasso bei den verkauften Heimstätten erledigt. Am 1. Juni 1934 besaß die Gagfah 22 366 fertige Stockwerkswohnungen; von diesen hatte sie durch Zukauf 227 Wohnungen der Einschornsteinsiedlung des Essener Bauvereins im Zwangsversteigerungswege erworben, die die RfA. beliehen hatte und nun gegen ein besonderes Honorar von der Gagfah verwalten ließ. Mit den 1228 Heimstätten, die vermietet wurden, und 15 Einliegerwohnungen hatte also die Gagfah 23 609 vermietbare Wohnungen. Der örtlichen Verwaltung in Magdeburg und München unterstanden davon 1357. Noch in Bearbeitung der Bauabteilung waren 2822, der Veräußerung unterlagen 836, so daß die Verwaltungsabteilung 20 287 Wohnungen zu betreuen hatte. Das Jahresmietsoll betrug für diese Wohnungen am 31. Dezember 1933 RM. 14 082 776.—, dem ein Rückstand von RM. 442 338.— = 3,14 % gegenüberstand. Die Verwaltung dieses umfangreichen Hausbesitzes gestaltet sich außerordentlich schwierig. Schon die Mietkalkulation, die durchweg der Genehmigung durch die öffentliche Hand unterliegt, wird von dieser so niedrig gehalten, daß wichtige Posten wie Abschreibung und Instandhaltung von vornherein viel zu gering festgesetzt werden. Weiter fehlen in der amtlichen Kalkulation Risikozuschläge für einen etwaigen Leerstand von Wohnungen und schließlich sind, gemessen an der heutigen besonders erschwerten Lage der Verwaltung mit ihrer vielfachen Mehrarbeit durch fortwährende Mahnungen, Teilzahlungen, Stundungen usw., für die Verwaltungskosten nur äußerst geringe Beträge zugemessen. Trotz dieser finanziellen Schwierigkeiten muß der Hausbesitz sorgfältig erhalten werden, was durch die solide

Ausführung der Bauten allerdings nicht unwesentlich erleichtert wird. So war es möglich, selbst aus den knappsten Mieteinnahmen neben den ständig laufenden Aufwendungen für Instandhaltung für diesen Zweck noch beachtliche Reserven anzusammeln.

Gleichzeitig besorgte die Abteilung das Inkasso für 5912 Heimstätten, auf denen Hypotheken der RfA. und einiger anderer Gläubiger ruhen. Für 1426 Heimstätten wurde das Inkassogeschäft von den Außenstellen erledigt.

Eine fünfte Abteilung ist schließlich mit den juristischen Fragen und der Regelung der Grundbuchverhältnisse beschäftigt.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen über die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmungen im Sinne der §§ 1, 28 und 31 der Gemeinnützigkeitverordnung (Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930, Siebenter Teil, Kapitel III) hat sich die Gagfah auf Grund § 20 genannter Verordnung dem Reichsverband Deutscher Heimstätten e. V. angeschlossen, der in Verbindung mit der Revisionsgesellschaft der Deutschen Bau- und Bodenbank AG., der Deutschen Baurevision, Revisions- und Treuhand AG. für die Bauwirtschaft, Berlin, die Geschäftsführung der Gagfah überwacht.

Schon obige Zahlen zeigen, welchen Aufschwung die Gagfah nach dem entscheidenden Strich unter die erste Stufe ihrer Entwicklung genommen hat. Hand in Hand mit den äußeren Fortschritten ging auch die innere Konsolidierung, die in den angesammelten Reserven und dem bis 1930 in dem zulässigen Höchstsatz von 5% Dividende ausbezahlten Gewinn ihren Ausdruck fand. Wenn die Gesellschaft die gerade für Wohnungsbauunternehmungen so schweren Krisenjahre ohne besondere Schwierigkeiten überstand, so ist das ein weiterer Beweis für die Richtigkeit des beschrittenen Weges.

b) Bauprogramm und Bauweise.

Die Gagfah baut Angestellten-Heimstätten. Darunter sind nicht Heimstäten im Sinne des Reichsheimstättengesetzes zu verstehen, sondern wie die Gagfah in ihrem Wohnungsbauprogramm selbst sagt: „Wohnhäuser, die bei zweckmäßiger, sparsamer Aus-

nützung des umbauten Raumes ausreichend große, gut besonnte und gelüftete, hygienisch einwandfreie Wohnungen mit den notwendigen Nebenräumen enthalten". Die Häuser werden nach den besten Regeln des Handwerks unter Verwendung einwandfreier Baustoffe errichtet und auf das sorgfältigste ausgestattet. Das Äußere will nur durch Einfachheit und Sachlichkeit ansprechend wirken. Der Planung werden Haus- und Wohnungsarten zugrunde gelegt, die den Niederschlag der reichen praktischen Erfahrung der Gagfah darstellt. Im einzelnen richtet sich der Entwurf nach den Bebauungsvorschriften der Städte, den Eigenheiten des Geländes, der Höhe der durch den Bau entstehenden Kosten und den Einkommensverhältnissen und Wünschen der künftigen Bewohner.

Diese Wohnungen werden errichtet als

1. zweigeschossige Einfamilienhäuser, die den Bewohnern zum Eigentum überlassen werden. Die Häuser liegen in Gärten und werden in verschiedenen Größen nach den Typenplänen der Gagfah als Doppel- oder Reihenhäuser (drei oder mehr Häuser in einer Reihe) erbaut. Die Grundstücke sind im allgemeinen 200 bis 300 qm groß, die frei bleibenden Gartenflächen 120 bis 200 qm.
2. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die den Bewohnern zur Miete überlassen werden. Sie kommen in erster Linie für größere Städte in Betracht, in denen eine stärkere Nachfrage nach solchen Mietwohnungen unter den Angestellten festgestellt wird und der Bau von Einfamilienhäusern sich nicht oder nur sehr schwer durchführen läßt. Sie werden besonders dann errichtet, wenn die örtlichen Gliederungen der Verbände es wünschen bzw. die öffentliche Hand den Bau von Mietwohnungen bevorzugt behandelt.

Bei diesem gleichberechtigten Nebeneinander von Eigenheim und Miethaus, Einfamilienhaus und Stockwerkswohnungen erheischt die Frage Hochbau — Flachbau eine Beantwortung. Wenn wir lediglich vom Wohnzweck ausgehen und die ideellen und gesundheitlichen Werte — die weiter unten noch berücksichtigt werden sollen — vorläufig beiseite lassen, so läuft das ganze Problem auf die Frage der Wirtschaftlichkeit hinaus. Vorauszu-

schicken ist dabei noch, daß absolut vollgültige Vergleiche zwischen den beiden Bauarten nicht gezogen werden können, da sich Verschiedenes nicht in allen Punkten auf einen Nenner bringen läßt. Wir können also nur die einzelnen gleichen Faktoren, die das Gesamtergebnis ausmachen, nebeneinandersetzen. Was zunächst die Bodenpreise anbelangt, so ist ausschlaggebend, ob enge oder weiträumige Bauweise gewählt wird. Wenn wir den Bodenpreis einer Berliner Mietskaserne aus dem ersten Jahrzehnt unseres Jahrhunderts trotz seiner zentralen Lage bei 100 Mietparteien auf dem einen Grundstück nicht hundertmal teuerer finden als den Preis für 200—300 qm Boden in einer noch einigermaßen günstigen Verkehrslage an der Peripherie für ein Einfamilienhaus, so sehen wir daran die Schwierigkeit eines solchen Vergleiches. Erforderlich ist, daß die Ausgangspunkte gleich sind: Lage nach Stadtviertel und Verkehrsmöglichkeit, Größe des Grundstücks, Zahl der Wohnungen in dem als Vergleichsobjekt dienenden Miethaus usw. Nehmen wir alle diese Punkte als in gleichem Maße gegeben an, so wird theoretisch im Regelfall der Bodenpreis für das Einfamilienhaus höher sein. Da aber in der Praxis das Einfamilienhaus meist in einer entfernteren Vorstadt stehen wird, während das Miethaus mehr stadteinwärts gebaut wird, ergibt sich dadurch ein gewisser Ausgleich, obwohl auf die Einfamilienwohnung immer beträchtlich mehr Boden treffen wird als auf die Stockwerkswohnung. Daß die Aufschließungskosten beim Eigenheim teuerer sind wie beim Mietshaus, liegt in der Natur der Sache, obwohl es hier die Gemeindeverwaltungen in der Hand haben, einen allzu großen Unterschied zu vermeiden. Bei den Baukosten hängt wieder sehr viel von dem verwendeten Material und der Ausstattung ab, aber wenn wir auch hier wieder von gleichen Ausgangspunkten ausgehen, Material gleicher Qualität verwenden und gleiche Ansprüche an die Ausstattung stellen, so wird in diesem Fall der Flachbau etwas günstiger abschneiden müssen, denn von der einfacheren technischen Konstruktion über die dünnere Mauer, die aus statischen Gründen ohne weiteres zulässig ist, über die billigeren Treppen, die geringere Zimmerhöhe, da ja ringsum sowieso Licht und Luft vorhanden ist, den Wegfall des Küchenbalkons zu der

Einsparung an Innenwand, Deckenstärke und Flur, dem leichteren Material und der Ersparnis an Brandmauern läßt sich dem Großhaus gegenüber Verschiedenes erübrigen, wenn auch zugegeben werden soll, daß der Flachbau wärmetechnische Nachteile aufweist, für eigene Waschküche, eigenes Bad, eigenes Klosett usw. große Aufwendungen erfordert, die natürlich auch die größeren Annehmlichkeiten mit sich bringen. Die angestellten Untersuchungen gehen je nach der Einstellung des Verfassers oder der Tendenz der Arbeit sehr weit auseinander, doch sprechen Berechnungen wie die von Lübbert oder Serini, die einwandfrei durchgeführt erscheinen, für eine kleine Überlegenheit des Flachbaus, die jedoch auch nur dann in Erscheinung treten kann, wenn es sich um mehr als drei Räume je Wohnung handelt; im anderen Fall ist Hoch- und Flachbau gleich teuer bzw. bei kleinen Wohnungen ist der Hochbau bei wirtschaftlicher Betrachtung überlegen. Allerdings muß hier wieder berücksichtigt werden, daß die Miethäuser eine teilweise recht umfangreiche Verwaltung erfordern, daß sie Mietausfälle bei Zahlungsunfähigkeit einzelner Mieter oder bei Leerstand bringen, daß der häufige Wechsel und das geringe Interesse des Mieters an der Wohnung vermehrte Instandsetzungsarbeiten bedingen und daß doch schließlich der Hausherr das investierte Kapital verzinsen und wenn möglich darüber hinaus noch eine Rente erzielen will, einen Extraprofit, alles Punkte, die die allenfalls sich ergebenden Vorteile des Großhauses im allgemeinen wieder aufheben werden.

Eine Ausgleichung der divergierenden Meinungen im kleinen oder großen zu erzielen, erscheint heute günstiger denn je. Die Länder des Flachbaues wie Holland, Belgien, England, Ungarn, Dänemark, die natürlich auch in den Stadtzentren des Hochhaus bauen, können heute mit den eigentlichen Vertretern des Hochbaues: Deutschland, Österreich, Schweiz, Frankreich, Italien leichter auf eine gemeinsame Basis gebracht werden, da auch in dem typischen Lande des Hochhauses und der Mietskaserne, in Deutschland, bei Führung und Volk der Gedanke des Kleinhauses sich immer mehr durchsetzt. Auch die Mittelpunkte des Massenmiethauses wie Berlin, Hamburg und Breslau pflegen diesen Typ bei ihren Neubauten jetzt nicht mehr und lassen an seine Stelle, so-

weit der Flachbau nicht möglich ist, den Mittelbau treten, die drei- und höchstens viergeschossige Bauweise.

Die Reichswohnungszählung von 1927 ergab folgende Verteilung des Flach-, Mittel- und Hochbaues im Deutschen Reich bei der Erfassung von 8,6 Millionen Wohnungen in 2,4 Millionen Wohngebäuden, wobei alle Gemeinden über 5000 Einwohner miteinbezogen waren, von den Gemeinden zwischen 2000 und 5000 der größte Teil erfaßt wurde und unter 2000 Einwohner eine kleine Zahl ausgewählt wurde:

Einfamilienhäuser	32,16%
Zweifamilienhäuser	20,99%
Dreifamilienhäuser	13,16%
Vierfamilienhäuser	9,04%
Flach- und Mittelbau	75,35%

Auf die größeren Miethäuser entfallen also im ganzen Reich 25% der Wohngebäude, auf die Kleinhäuser allein mehr als die Hälfte.

Genaueren Einblick gewinnen wir, wenn wir diese Zahlen nach Ortsgruppen aufteilen:

	Wohngebäude	dav. 1- u. 2-Familienh.
— 20 000 Einw.	876 000	69,9%
20—100 000 Einw.	671 000	52,1%
über 100 000 Einw.	843 000	36,5%
	2 391 000	53,1%

Wir ersehen daraus, daß in unseren Kleinstädten fast doppelt so viele Kleinhäuser vorhanden sind als in den Großstädten und nur so der günstige Durchschnitt von 53% erzielt wurde.

Dieses Bild verschiebt sich aber bei der Feststellung, wie viele Wohnungen in den verschiedenen Baugrößentypen vorhanden sind:

	Wohnungen	davon in 1-u. 2-Familienh.	auf 1 Gebäude
— 20 000 Einw.	2 003 000	42,4 %	2,3 Wohnungen
20 — 100 000 Einw.	2 106 000	23,7 %	3,1 „
über 100 000 Einw.	4 465 000	9,7 %	5,3 „
	8 577 000	20,7 %	3,6 Wohnungen

Wir sehen nun, daß nur $^1/_5$ der Bevölkerung in Kleinhauswohnungen untergebracht ist, in den Großstädten sogar nur $^1/_{10}$.

Nach Kriegsende setzte, vom Westen Deutschlands ausgehend, eine starke Bewegung zugunsten des Ein- und Zweifamilienhauses ein, die durch das preußische Rentengutsverfahren und die verlorenen Baukostenzuschüsse sehr gefördert wurde. Leider wurde dieser Auftrieb mit dem Aufkommen der Hauszinssteuerhypotheken empfindlich gestört, da diese den Bau von Mehrfamilienhäusern begünstigten. Erst seit Überschreiten des Krisentiefpunktes begann etwa wieder der Flachbau an Boden zu gewinnen, um nun endlich unter der nationalsozialistischen Regierung eine gewaltige Förderung zu erfahren und zum — wenn auch nur teilweise erreichbaren — Ideal der deutschen Wohnungsversorgung zu werden.

Wenn gelegentlich die Behauptung auftaucht, daß der Flachbau bei der an sich zu großen Bevölkerungsdichte Deutschlands und bei unserem wirtschaftlichen Autarkiestreben zuviel Boden wegnähme oder praktisch überhaupt nicht durchführbar sei, so ist dem die interessante Berechnung von Lübbert entgegenzuhalten, daß sich die Hälfte des deutschen Volkes auf der Lüneburger Heide gartenstadtmäßig ansiedeln läßt, das heißt, daß jede Familie ein Wohnhaus mit Garten von 200 qm zugeteilt bekäme. Wollten wir das ganze deutsche Volk so ansiedeln, so wären $^3/_4$ % des deutschen Bodens erforderlich. Daraus geht die Unsinnigkeit solcher Einwürfe hervor, wenn auch der damit zusammenhängende Einwand, daß unsere Großstädte dann zu riesenhaften Gebilden würden, nicht verkannt werden soll, und eine allen gerechten Wünschen Rechnung tragende praktische Verkehrslösung noch große Probleme aufgeben wird.

Aus all dem hat die Gagfah die praktische Folgerung gezogen und baut je nach den landschaftlichen, klimatischen, bodenbedingten, insbesondere aber wirtschaftlichen Bedingungen, wenn die Unterbringung größerer Menschenmengen auf einem beschränkten Raum notwendig und deren genügende und dauernde Ernährung sichergestellt ist, wenn ferner zu teuerer Boden den Flachbau ausschließt, Mietwohnungen in Stockwerkshäusern, in allen anderen Fällen aber Kleinhäuser. Auch die immer noch

vorhandene Wohnungsnot macht den Hochbau teilweise noch erforderlich. Diese Mehrfamilienhäuser werden unter Abkehr von der Enge und Bedrücktheit des großstädtischen Wohnungsbaues der Vorkriegszeit um weite lichte Höfe gruppiert und erhalten in der Regel nicht mehr als drei Wohngeschosse. Seitenflügel und Hinterhäuser werden grundsätzlich nicht ausgeführt. An jedem Treppenpodest befinden sich im allgemeinen nur zwei Wohnungen. Je nach den örtlichen Anforderungen erhalten diese Wohnungen 1—3, eventuell auch 4 Zimmer, Kammer, Küche, Vorraum, Klosett, Vorrats- und Bodenraum und fast in allen Fällen ein eigenes Bad.

Leitender Grundsatz für alle Wohnungsbauten sowohl im Miet- wie im Eigenhaus ist immer: die Familien bringen ihre Lebensgewohnheiten mit, sie passen sich auch den schönsten Theorien und Grundrissen nicht an. Grundlegend für den Kleinwohnungsbau müssen daher die praktischen Erfahrungen des Bauherrn sein, die in ständiger, langdauernder Berührung mit den betreffenden Familien gewonnen werden. Eine harmonische Vereinigung des Baupraktischen mit dem Baupolitischen und dem Baukünstlerischen muß dann die ideale moderne Kleinwohnung ergeben.

Angestelltenheimstätten sind das Ziel der Gagfah, Wohnungen für die Mitglieder der Angestelltenversicherung. Es mußten also Normen geschaffen werden, die den häuslichen Gepflogenheiten dieses Interessentenkreises entsprechen und Wohnungen ergeben, die von dieser Schicht sowohl erworben als auch erhalten werden können. Auf Grund der angestellten Überlegungen und gemachten Erfahrungen entwickelte die Zentralleitung nach eingehenden Studien einige Hausarten, die als „Gagfah-Normen" bezeichnet, den Tochtergesellschaften zugingen und von diesen im ganzen Reich gebaut wurden. Die dabei wieder gesammelten Erfahrungen, die ja nur einer Gesellschaft wie der Gagfah eigentümlich sein können, die im ganzen Reich baut und in 276 deutschen Städten und Gemeinden ihre Häuser stehen hat, schufen in eineinhalb Jahrzehnten eine Baugesellschaft, die einen besonderen Stil ihrer Arbeit ihr eigen nennen kann.

Im wesentlichen handelt es sich um drei Hausarten, und zwar die Typen Nr. 20, 32 und 40. Diese drei Arten, die sich aus vielen

Hunderten von Detailblättern des Außen- und Innenbaues herauskristallisierten, werden ständig weiter vervollkommnet und dauernd auf ihren Wohnungsnutzeffekt durchgeprüft. Daneben gibt es noch einen kleinen Typ von 4,25 m Hausfront, der stets mit Stallanbau durchgeführt wird, und einige Spezialtypen, die besondere Wohn- und Bodenverhältnisse berücksichtigen. Alle Häuser der gängigsten Arten zeigen eine Haustiefe von 8 m, wobei Nr. 20, 32 und 40 Hausbreiten von 5,50, 6,50 und 7,50 m haben. Die Stockwerkshöhen sind überall gleich, nämlich Keller 2,06 m, Erdgeschoß 2,90 m und Obergeschoß 2,76 m. Alle Häuser haben volle Unterkellerung, im Keller verschließbare Waschküche und im Dach schon beim Neubau vorgesehene Dachaufbaufenster für einen etwaigen späteren Ausbau. Hausart 20 hat eine reine Wohnfläche von 70 qm und 342 cbm, Hausart 32 eine solche von 84 qm und 404 cbm, Hausart 40 von 99 qm und 467 cbm. Die Typen sind nach der einfachsten Rechteckform gebildet und ersichtlich auf den Schornstein als Schlüsselwert des ganzen Hauses eingerichtet. Die Erdgeschoßtreppe ist in allen Fällen doppelt gewendelt. Auch ihr Schlüsselwert ist von allem Anfang an richtig erkannt worden. Die Heimstätten sind zweigeschossig in ordentlicher, massiver Bauart mit dem ziegelgedeckten 45-Grad-Dach unter bodenraumfreier Dachkonstruktion ausgeführt. Die Haustrennwände sind 25 cm stark, so daß Hellhörigkeit vermieden ist. Überall, wo sachgemäße Ausführung es erforderlich macht, sind Isolierungen bzw. wasserabweisende Anstriche vorhanden. Der innere Ausbau ist sachgemäß und handwerklich gut. Alle Räume, auch die Küche, haben Doppelfenster. Ebenso sind sämtliche Räume, Ober- und Unterflur, Waschküche und Boden mit elektrischer Lichtquelle ausgestattet. Diese wenigen Angaben über Rohbau und Ausbau mögen genügen.

Auf diesen drei Typen wurden als Weiterführung die Hausarten E, F und G entwickelt, die als Folgeerscheinung der wachsenden Anliegerkosten bei schmalerer Frontentwicklung tiefer geworden sind. Einer Frontbreite von 5,10, 6,25 und 6,90 m steht jetzt eine Gebäudetiefe von 8,70 m gegenüber. Alles Grundlegende blieb erhalten, der Fortschritt zeigt sich im noch klareren Grundrißbild und der Erhöhung des Wohnwertes bei etwa gleicher

Wohnfläche. Diese Hausarten bewährten sich im ganzen Reich vorzüglich. Sie stellen jetzt die Norm für das Wohnbedürfnis des versicherten Angestellten im Eigenhaus dar, ohne daß durch diese Norm die äußere landsmannschaftliche Gestaltung verhindert würde oder Sonderwünsche des Siedlers nach einem Erker oder Balkon nicht erfüllt werden könnten.

Von diesen neueren Typen entsprachen zunächst die beiden größeren F und G den Wünschen der Erwerber am meisten. Die zunehmenden Finanzierungsschwierigkeiten führten aber in den letzten Jahren bald zwangsläufig dazu, die bisher erprobten Typen zu verkleinern. Die allmählich stärkere Bevorzugung der Häuser der E-Norm führte noch zu der Zeit der Finanzierung mit Hauszinssteuermitteln zur Konstruktion eines K-Typs durch die Zweigniederlassung Westdeutschland, der in Aachen, Krefeld und Siegen in größerer Zahl mit bestem Erfolg gebaut wurde und heute noch rege Nachfrage findet. Diese neue Hausart stellt lediglich eine Verkleinerung der bisherigen E-Häuser dar, die aus zwei vollen Wohngeschossen und Ausbaumöglichkeit einer Kammer im Dach besteht. Der K-Typ hat einen umbauten Raum von 287,73 cbm und eine Wohnfläche von 57,48 qm einschließlich aller Nebenräume ohne Berücksichtigung der Dachkammer. Ein solches Haus konnte im Jahre 1931 bei sehr solider Ausführung inklusive Dachkammer zu einem Gesamtpreis von 11 600 bis 11 900 RM. je nach den örtlich verschiedenen Kosten erstellt werden bei einem damaligen Baukostenindex von 135,9 gegenüber 125 im Jahre 1933 (neuer Index). Bei 6% Verzinsung der I. und II. Hypothek, 1% Verzinsung der Hauszinssteuer, jedoch ohne Ansetzung einer Verzinsung des etwa 15% betragenden Eigenkapitals erforderte ein solches K-Haus einschließlich Tilgung der I. und II. Hypothek für den Erwerber eine monatliche Aufwendung von RM. 46—52. Bei den heute von der RfA. geforderten 4½% Verzinsung ergibt sich in dem vorliegenden Falle eine Ersparnis von rund RM. 120.— im Jahr oder RM. 10.— monatlich, das sind rund 20%.

Eine sehr klare Weiterentwicklung des Typs G zeigt das durch die Zweigniederlassung Süd in Pasing bei München erbaute eingeschossige Haus mit ausgebautem Dachgeschoß, das einen um-

bauten Raum von 464 cbm und eine Wohnfläche von 94 qm hat und 1931 einen Gesamtaufwand von rund RM. 12000.— erforderte. Es ist mit einer I. und II. Hypothek finanziert und benötigt nach dem Wegfall der Hauszinssteuerhypotheken 30% Eigenkapital. Ohne Verzinsung des letzteren und bei 4½% Zinsen und 1% Tilgung der I. und II. Hypothek ergibt sich eine monatliche Belastung von RM. 38.50.

Die Gagfah hat bis zum Jahre 1931 nach ihren alten Typen 8622 Heimstätten errichtet. Die zuletzt hier geschilderten neuen Arten zeigen, daß die Gagfah die Entwicklung ständig berücksichtigt und vor allem den Wünschen und finanziellen Möglichkeiten ihrer Interessenten Verständnis und Bereitwilligkeit entgegenbringt.

Diese hier einzeln beschriebenen Heimstätten werden im allgemeinen zu Siedlungen zusammengefaßt. Geschlossener Eindruck und klare Linien in Straßenführung und Typenreihen sind Merkmale der Gagfah-Siedlungen, wenn auch die Bebauungspläne aus breiten, längeren oder kürzeren und wieder schmäleren Straßen und dazwischenliegenden Wohnhöfen komponiert sein mögen. Kinderspielplätze im Innern der Siedlungen erhöhen den Wert solcher Baukomplexe sehr stark.

Schon früh wurde sich die Gagfah dessen bewußt, daß sie neben Heimstätten Mietwohnungen für die versicherten Angestellten bauen müsse. Auch diese sollten gesund und praktisch und den Lebensgewohnheiten der Bewohner angepaßt sein. Die Wohnungen werden mit Querlüftung gebaut und liegen in der Regel nur paarweise an einer Treppe in jedem Stockwerk. Die Etagenhäuser werden im allgemeinen in kürzeren oder längeren Reihen oder freistehend als Doppelhäuser gebaut, aber auch Großblöcke finden sich vor. Die Grundrisse zeigen teils Zimmer, die jedes vom Flur aus zugänglich sind mit heller oder dunkler Diele, teils als gewisse Entwicklung nur Dielen, von denen aus Küche und Bad und ein Hauptzimmer betretbar sind, während die übrigen Räume nur von diesen aus betreten werden können, so daß der nur Platz und damit Kosten beanspruchende Flur gespart wird. Die Pflege des Grundrisses mit heller Diele und Loggia, der im Etagenhaus der beste Ersatz für das Eigenheim

sein kann, wird in der heutigen Zeit durch die schlechten Einkommensverhältnisse der Mieter unmöglich gemacht, die diese hohen Aufwendungen nicht bezahlen können.

Bis zum Jahre 1929 waren Wohnungen mit größerer Raumzahl und Wohnungsfläche je Raum vorherrschend. Dann aber trat schon das Streben nach geringerer Raumzahl und auch nach knapper bemessenen Flächen des einzelnen Raumes hervor, das bis in die letzte Zeit, wenn auch in vermindertem Tempo, anhielt. Auch hier mußten natürlich die Häuser- und Wohnungsgrundrisse der Gagfah ständig dem Bedürfnis der Neumieter angepaßt werden. Die Entwicklung des Mietwohnungsbaues von der mehrräumigen Wohnung zur Wohnung mit geringerer Raumzahl zeigt folgende Gegenüberstellung des prozentualen Anteils der Wohnungen bis zu drei Räumen an den in den einzelnen Jahren insgesamt erstellten Wohnungen:

1929 . .	37,04%	1931 . .	43,39%
1930 . .	42,65%	1932 . .	78,58%

Wenn man daneben noch die Verringerung der Wohnfläche bei sonst gleichbleibender Zahl der Wohnräume berücksichtigt, so ersieht man aus der Bautätigkeit der Gagfah die Tendenz des deutschen Wohnungsbaues, aber auch die allgemeine Entwicklung des Lebensstandards der deutschen Bevölkerung.

Beispiele für großzügiges, neue Richtung weisendes Bauen zeigt die Gagfah in einigen Mischplänen, die an der Außenseite des Großblockes hohe Randbebauung aufweisen und im Innern mit Heimstätten ausgefüllt sind, die durch Obstgrünstreifen in vorbildlicher Weise von der Randbebauung getrennt sind. Mietwohnungen und Heimstätten bilden hier ein harmonisches Ganzes, wobei gerade in diesem Rahmen die Mietwohnung ihren Inhabern einen großen Teil der Vorzüge des Einfamilienhauses bezüglich Licht, Luft, Sonne, Garten usw. ebenfalls zu bieten imstande ist.

Wenn neuerdings, veranlaßt und unterstützt von der neuen Reichsregierung, der Bau von Einfamilienhäusern wieder stark in den Vordergrund tritt, so kann eine solche Entwicklung im Sinne der Gagfah und ihrer Gründer nur willkommen geheißen werden,

würde durch sie doch die Arbeit der Gesellschaft der für sie ursprünglich vorgesehenen Aufgabe wieder mehr gerecht werden können.

c) Finanzierung.

Sozialpolitische Verdienste wird sich ein Bauunternehmen niemals allein dadurch erwerben können, daß es gesundheitlich und künstlerisch einwandfreie Einfamilienhäuser und Mietwohnungen errichtet, sondern mindestens ebenso ausschlaggebend für die Beurteilung wird es auch immer sein, wie es die betreffende Gesellschaft verstanden hat, dem Wohnungsuchenden vorbildliche Räume zu Preisen zu bieten, die den jeweiligen Einkommensverhältnissen der Mieter oder Eigentümer so angepaßt sind, daß diese Wohnungen den Besitzern nicht zur Last werden, vielmehr ihnen eine sorgenfreie, wirkliche Heimat sind.

Streifen wir nur ganz kurz die normale Vorkriegsbaufinanzierung: der Begriff der erststelligen Beleihung ist in § 11 des Hypothekenbankgesetzes umgrenzt. Danach darf die erststellige Beleihung $^3/_5$ des Wertes des Grundstückes nicht übersteigen. Dieser Beleihungswert errechnete sich in der Regel aus dem arithmetischen Mittel des Materialwertes und des Ertragswertes. Der Zinsatz belief sich im allgemeinen auf 4—4½% bei öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten, 4—5% bei privatrechtlichen Kreditinstituten, 3—3½% bei den Landesversicherungsanstalten und 4—5% bei den privaten Versicherungsunternehmungen. ⅔ des gesamten erststelligen Kreditbedarfes stellten die Hypothekenbanken, Sparkassen und Versicherungsanstalten und -unternehmungen, den Rest Privatpersonen, Stiftungen usw.

Während die gesamten vorkriegszeitlichen deutschen Kapitalanlagen auf 87 Mrd. M. geschätzt wurden, entfallen von den etwa 59—67 Mrd. M. Hypotheken, die nach der Aufwertungsdenkschrift des Reichsfinanzministeriums im Jahre 1913 auf dem deutschen Hausbesitz lasteten, rund 40 Mrd. Hypothekgewährungen auf die organisierten Kreditgeber. Nach „Wirtschaft und Statistik“ aus dem Jahre 1930 sind von diesen 39,978 Mrd. Anstaltskrediten 20,477 Mrd. städtische Hypotheken. Von ersteren sind 11 705 Millionen M. von den privaten Hypothekenbanken, 6700 Millionen M. von den öffentlichen Bodenkreditinstituten und 13 116 Millionen M.

Hypotheken der Sparkassen, das sind 66,6 v. H. ihrer etwa 20 Mrd. betragenden Spareinlagen. Die Versicherungsunternehmungen hatten insgesamt 8,5 Mrd. beigesteuert. Die ersten Hypotheken aus privater Hand werden zwischen 19 und 27 Mrd. M. berechnet.

War der erststellige Realkredit in der damaligen Zeit verhältnismäßig überall leicht zu bekommen, so verursachte schon damals die Aufnahme zweitrangiger Hypotheken oft viel Mühe und Kosten. Nach der im allgemeinen 60% des Grundstückswertes erreichenden I. Hypothek erstreckte sich die II. Hypothek meist auf die Spanne zwischen 60 und 85 v. H. Wegen der stärkeren Unsicherheit mußte ein höherer Zinsfuß bezahlt werden, in der Regel mindestens 5%. Außerdem mußten erhebliche Provisionen an den Darlehensgeber vergütet werden und recht häufig war eine Zusicherung von Damnobeträgen von 5—10%. Der vorkriegszeitliche Gesamtbestand an zweiten Hypotheken betrug nach rohen Schätzungen zwischen 7,5 und 10 Mrd. M., die hauptsächlich von privaten Geldgebern stammten. Die zahlreichen Ausfälle machten es immer schwerer, zweitstelligen Kredit zu erhalten. Zwar versuchten das Reich, die Landesversicherungsanstalten und städtische Sonderkreditanstalten helfend einzugreifen, wobei bis zu 3% jährliche Amortisation obligatorisch gemacht wurden; auch Staatsbürgschaften wurden vom Reich und einigen Ländern und z. B. seit 1908 auch von den bayerischen Gemeinden übernommen, aber alle diese Maßnahmen wirkten sich zahlenmäßig nur wenig aus.

Die Baugelder, das heißt die Beträge, die zum Zweck der Bestreitung der Kosten für die Herstellung des Hauses benötigt waren, wurden auf der Grundlage hypothekarischer Eintragungen und von Wechselbegebungen von Terraingesellschaften, Kreditvereinen, privaten Baulieferanten und Hypothekenbanken gegeben, die Zinssätze lagen 1% über Reichsbanklombard, die Provision betrug häufig ½—2½%, so daß oft 12—14% Unkosten entsanden.

Die Restspanne zwischen 85 und 100% des Grundstückswertes war dann meist Eigenkapital.

In zahlreichen Fällen stellte erst der finanzielle Verlust des Vorbesitzers die Rentabilität für den neuen Besitzer sicher, was

nicht selten den Ausfall der Bauhandwerkerforderungen bedeutete. Es entstand daher schon in der Vorkriegszeit eine starke öffentliche Diskussion darüber, ob, wieweit und in welcher Form durch staatliche Maßnahmen die Sicherstellung des Baues von Wohnungen wenigstens für die ärmeren Schichten gewährleistet werden könne.

Die Finanzierung des Wohnungsbaues in den Jahren 1905 bis 1911 erforderte nach Berechnungen des Instituts für Konjunkturforschung aus dem Jahre 1926 jährlich im Durchschnitt 1500 Millionen M. 531 Millionen brachten davon die Sparkassen auf, 444 die Hypothekenbanken, rund 300 die Privatkapitalisten und 230 Millionen die Versicherungsanstalten. Verbleibende Restkosten mußten die Bauherren decken.

Völlig abweichender Wege und Methoden mußte man sich bedienen, um in der Nachkriegszeit eine wenigstens notdürftige Wohnungsproduktion zu ermöglichen. Da der private Wohnungsbau damals fast völlig ausfiel, muß die Darstellung auf dem Material der gemeinnützigen Bauvereinigungen aufgebaut werden, von denen wieder der größte Teil wegen zu geringer Bedeutung oder mangelnder Kontinuität wegfallen muß. Hier bietet die Gagfah nicht nur ein ununterbrochenes Bild vom Ende des Weltkrieges bis zum heutigen Tag, das auch wegen der Bedeutung der Gesellschaft für den Nachkriegswohnungsmarkt die Entwicklung charakteristisch darzustellen vermag, sondern sie kann auch in der neuesten Zeit von der sonstigen Baufinanzierung abweichende Züge aufweisen, die große Beachtung verdienen.

aa) Bis zur Stabilisierung.

Als nach der mehrjährigen zwangsweisen Ruhepause im deutschen Wohnungsbau mit Kriegsende plötzlich allerorten eine rege Bautätigkeit einsetzen mußte, da trug die Wohnungspolitik des Staates nur den Charakter eines allerdings wohlbegründeten Mieterschutzes mit der Folge, daß die von den Marktgesetzen jetzt völlig unabhängigen Mieten künstlich niedrig gehalten wurden, was weiter die unausbleibliche Konsequenz hatte, daß jedes privatwirtschaftliche Interesse an der Herstellung von Wohnungen vollständig ertötet wurde. Daneben bestand eine derartige Über-

höhung der Baukosten, daß jede aufflackernde Baulust im Keim erstickt wurde.

Da aber trotzdem gebaut werden mußte und man mit der Wiederherstellung der normalen Vorkriegsverhältnisse rechnete, entschloß sich der Staat, mit öffentlichen Mitteln die Differenzbeträge zu decken, indem er zur Ausgleichung der Baukostenüberteuerung auf Grund der Bundesratsverordnung vom 31. Oktober 1918 verlorene Beihilfen zusagte, die je zur Hälfte vom Reich bzw. den Ländern und Gemeinden gewährt wurden. Nach kurzer Zeit aber mußte man sich zu der Erkenntnis durchringen, daß die Zustände nicht vorübergehender Natur waren, sondern im Gegenteil sich immer mehr verschlimmerten. Nun wurde am 10. Januar 1920 bestimmt, daß zur Deckung der Überteuerung unverzinsliche und in der Regel nicht zurückzahlbare Darlehen ausgegeben werden sollten nach festen Einheitssätzen je Quadratmeter Wohnfläche, die aber bald ständig erhöht werden mußten. Diese Summen wurden allmählich so groß, daß sie aus den allgemeinen Haushaltsmitteln nicht mehr bereitgestellt werden konnten.

Auf Vorschlag von privater Seite erging daher im Jahre 1921 das Gesetz über die vorläufige Förderung des Wohnungsbaues, wonach auf die Altwohnungen eine besondere Abgabe gelegt wurde, die für die Neubaufinanzierung verwendet werden sollte. Da die Abgabe aber von vornherein viel zu gering angesetzt war, und die fortschreitende Inflation auch alle Erhöhungen schnell wieder zunichte machte, verlor sie schließlich jeden praktischen Wert.

Als die Gagfah ihre Wohnungsbautätigkeit begann, war eine solche Entwicklung noch nicht zu übersehen. Der Anfang und das Ende jeder Bauperiode stand aber bald unter grundsätzlich anderen Bedingungen, so daß eine einwandfreie Finanzierung eines geschlossenen Bauprogramms sehr schnell zur Unmöglichkeit wurde. Entweder Nachfinanzierung oder Einschränkung des Bauvorhabens waren die unausbleiblichen Folgen, wobei der Gagfah natürlich recht unliebsame Erfahrungen keineswegs erspart blieben. Außerdem ergab sich aus der genauen Feststellung der bewilligten Zuschüsse eine enge Begrenzung der Bauprogramme, so

daß die Gagfah sich vor die Notwendigkeit gestellt sah, für die Beschaffung weiterer Kapitalien selbst Sorge zu tragen.

Diese Mittel für den rentierlichen Teil der Baukosten bekam die Gagfah von der RfA., zu der sie enge Verbindungen hatte. Die Beschaffung des normalen Hypothekenkredits unabhängig vom freien Kapitalmarkt stellt die charakteristische Besonderheit der Baufinanzierung der Gagfah dar, die sich durch die ganze Entwicklung hindurchzieht.

Ihre natürliche Begründung findet diese Tatsache in der besonderen Stellung der RfA. innerhalb der deutschen Sozialversicherung. Im Gegensatz zu den dezentralisierten Landesversicherungsanstalten der Arbeiterschaft besitzt die Alters- und Invalidenversicherung der Angestellten nur einen zentralen Träger in der RfA. Diese war immer schon bestrebt, ihre Rücklagen für künftige Ansprüche auf Ruhegehalt und Rente möglichst in einer dem Versicherungszweck entsprechenden Weise anzulegen. Vornehmster Zweck der Sozialversicherung ist aber Vorbeugung, der natürlich bei negativer Wirkung die Heilung auf dem Fuße folgen muß. Die gesetzlichen Aufgaben sind selbstverständlich schadenvergütender Natur, die nur abgerundet werden durch schadenverhütendes Wirken. Als Anlagen in diesem Sinne kamen aber in erster Linie Beleihungen von Wohnungen in Frage, die die Gesundheit und Erwerbsfähigekit ihrer Mitglieder besserten.

Als daher die Angestelltenverbände eine gemeinsame Organisation zur Förderung des Baues von Angestelltenwohnungen gründeten, wurde diese Aktion von der RfA. warm begrüßt und nachdrücklich unterstützt. Denn abgesehen davon, daß das neue Unternehmen gesunde Wohnungen baute und den Stellen- und Ortswechsel der Angestellten erleichterte, bot sich der RfA. die Gelegenheit zur Zentralisierung des die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues betreffenden Anlagegeschäfts und zur Rationalisierung der eigenen Tätigkeit auf diesem Gebiete. Nachdem die Reichsanstalt der neuen Gesellschaft schon bei der Gründung den Betrag von 1 Million M. ohne Gegenleistung zur Verfügung gestellt hatte, gewährte sie bald darauf der Gagfah ein zinsloses Darlehen von 4 Millionen M., da sie in deren Tätigkeit eine mittelbare Gesundheitsförderung erblickte. Am wichtigsten

aber für die Gagfah war und ist es noch heute, daß sie durch diese Verbindung eine unter normalen Umständen kaum jemals versiegende Quelle hypothekarischen Dauerkredits besitzt, der sie von den Schwankungen des Kapitalmarktes unabhängig macht.

Die Befriedigung der Realkreditbedürfnisse der Gagfah erfolgt auf der zwischen der RfA. und der Gagfah vereinbarten Grundlage, daß erste Hypotheken bis zur Höhe von 60% des gemeinen Wertes gewährt werden, die nach den Bestimmungen des Angestelltenversicherungsgesetzes ohne besondere Einschränkungen als mündelsichere Beleihung gelten. Diese Darlehen wurden zum Satze von 4,5% zuzüglich 1% Tilgung bei zehnjähriger Unkündbarkeit und Auszahlung ohne jeden Abzug zum Nennwert auf Grund der von der Gagfah vorgeprüften Bau- und Finanzierungspläne von der Reichanstalt gegeben. Gelang es der Gagfah, das Reich, ein Land oder eine Gemeinde zur Übernahme der selbstschuldnerischen Bürgschaft für den die 60% übersteigenden Teil zu bewegen, so daß dadurch auch dieses erhöhte Darlehen den Charakter der Mündelsicherheit erhielt, so erklärte sich die RfA. bereit, Hypotheken bis zu 90% des Wertes zuzugestehen. Trotz der schon äußerst günstigen Berechnung des Zinssatzes von 4,5 v. H. gewährte die RfA. für den Jahresschluß noch eine Zinsrückvergütung bis zu ¾%, je nach der Berücksichtigung von Angestellten bei der Vergebung der Wohnungen, so daß im günstigsten Fall der Darlehenszinssatz 3¾% betrug. Schon dies waren für die von der Gagfah durchgeführten bzw. durch ihre Vermittlung finanzierten Bauten besonders vorteilhafte Beleihungsbestimmungen, die der Tätigkeit der Gesellschaft nicht nur eine feste Grundlage boten, sondern ihr auch einen erheblichen Vorsprung vor den anderen Trägern gemeinnützigen Wohnungsbaues verschafften. Dazu kam, daß die Gagfah aus den Mitteln der RfA. auch einen Teil der Überteuerung zur Verfügung stellen konnte, nämlich den auf die Gemeinden entfallenden Betrag der Baukostenzuschüsse und später auch die von den Gemeinden zu tragende, durch die gesetzlichen Zuschüsse nicht gedeckte Überteuerung. Für diese Zwecke konnte die Gagfah nach Vorprüfung der Bauentwürfe und unter Übernahme der Kontrolle über die Innehaltung der auf Grund dieser Beleihungen eingegangenen

Verpflichtungen ebenfalls Darlehen zu dem Vorzugssatze von 4¼% bereitstellen. Es ist daher leicht verständlich, daß die Gemeinden im allgemeinen verhältnismäßig schnell bereit waren, gerade den unter der Leitung der Gagfah durchzuführenden Bauvorhaben ihre finanzielle Beihilfe zur Verfügung zu stellen. Die noch verbleibende Finanzierungslücke konnte die Gagfah dadurch ausfüllen, daß sie der Industrie, soweit diese das Bauvorhaben der Gagfah durch Darlehen von Arbeitgeberseite unterstützte, das hierfür erforderliche Kapital im Wege eines Darlehens aus Mitteln der RfA. beschaffte, wofür eine Annuität von 10% (4,5% Zinsen, 5,5% Tilgung) zu zahlen war.

Auf dieser Basis: ausreichender Hypothekarkredit aus der Verbindung der RfA. und Baubeihilfen von seiten der öffentlichen Hand, konnte die Gagfah ihre Bautätigkeit in Angriff nehmen und durchführen, indem sie ihren Tochtergesellschaften und auch Gemeinden gegenüber als zentrale Finanzierungsstelle auftrat, die außer den über die RfA. aufgebrachten 90% des sogenannten rentierlichen Wertes die restlichen 10% aus eigenen Mitteln aufbrachte. Jeder Angestellte, der ein Haus zur Miete mit Kaufanwartschaft haben wollte, mußte nämlich Schuldverschreibungen für diesen Betrag übernehmen und diese bei der zuständigen Tochtergesellschaft hinterlegen.

Obwohl dieses Schema der Baufinanzierung bis ins kleinste entwickelt war, endete schon die erste Bauperiode der Gagfah mit einer unangenehmen Überraschung: man hatte einen bestimmten Baukostensatz von 70—72 RM. für einen Kubikmeter bebauten Raumes mit der größten Genauigkeit errechnet und auf dieser Grundlage die öffentlichen Beihilfen auf 18 000—21 000 RM. je Wohnung kalkuliert, die allerdings nur in Höhe von 16800 RM. durchschnittlich bewilligt wurden und mußte nun am Ende der Bauperiode die Erfahrung machen, daß der Kubikmeter bebauten Raumes auf 180—270 RM. zu stehen kam. Diese sprunghafte Erhöhung der Kosten konnte natürlich nicht ohne weiteres finanziert werden und bewirkte eine starke Einschränkung des Bauprogramms. Für die Zukunft zog man daraus die Lehre und schaltete in die Finanzierungspläne einen nach Möglichkeit vertraglich verpflichteten Risikoträger in Gestalt der Gemeinden, der Arbeit-

geber und bis zu einem gewissen Grade auch der Wohnungsanwärter ein, der für die nicht vorauszusehende Überteuerung einzutreten hatte. Trotz dieser Schwierigkeiten gelang es der Gagfah, im Jahre 1919: 304, 1920: 951, 1921: 881, 1922: 770 und 1923: 290, insgesamt also in der Inflationszeit 3200 Wohnungen zu erstellen, was großenteils auf die vorausschauende Finanzierung durch die Leitung zurückzuführen ist, die alle hereinkommenden Gelder durch Ankauf von Baustoffen, Einkauf von Bauausstattungsgegenständen und Vorschußgewährung an die Hersteller „wertbeständig" anlegte.

bb) Unter Verwendung von Hauszinssteuermitteln.

Die dem Rentenmarkwunder folgende Stabilisierungsbilanz vom 1. Januar 1924 zeigte ein auf 458 700 Rentenmark zusammengeschmolzenes Aktienkapital, eine Summe, die bei einem Unternehmen, das 3200 Wohnungen gebaut hat, das an einer ganzen Reihe von ihr ins Leben gerufener Gesellschaften beteiligt ist und außerdem einen nicht unerheblichen Vorrat an Baumaterialen in der Hand hatte, keine genügende Geschäftsbasis abgeben konnte und deshalb eine Umstellung erforderlich machte, die mit der Umrechnung in Goldmark nicht beendet sein konnte. Deswegen wurde das Jahr 1924 hauptsächlich dem inneren Aufbau gewidmet, der sich insbesondere dahin auswirkte, daß die bisherigen Tochtergesellschaften soweit als möglich abgebaut und durch einige wenige Zweigstellen mit vergrößertem örtlichen Wirkungskreis ersetzt wurden. Durch diese verstärkte Zentralisierung des ganzen Finanzierungsgeschäftes wurde auch die bisherige unnötige Festlegung von Betriebsmitteln in den Tochtergesellschaften vermieden.

Den entscheidenden finanziellen Rückhalt für die Tätigkeit der Gagfah bot auch in diesem neuen zweiten Abschnitt die RfA. Da natürlich von dieser Seite nur ein Teil der benötigten Beträge beschafft werden konnte und die in der Inflationszeit zur Verfügung stehenden Mittel des Zwischenkredites aus den Rahmenbescheiden über Länderdarlehen und aus anderen öffentlichen Quellen jetzt nicht mehr in demselben Maße wie vorher bereit-

standen, war es notwendig geworden, für die Baugeldbeschaffung neue Quellen zu erschließen, also geeignete Bankverbindungen anzuknüpfen.

Zu diesem Zwecke beteiligte sich die Gagfah an der Gründung der Deutschen Wohnstättenbank AG., der späteren Deutschen Bau- und Bodenbank AG., die unter entscheidender Mitwirkung des Reiches vom Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften am 20. Juni 1923 als Zwischenkreditinstitut ins Leben gerufen worden war. Durch ein späteres festes Kreditabkommen konnte die Gagfah jederzeit in beträchtlichem Umfange auf die Mittel dieses Instituts zurückgreifen. Hauptgebiet der damaligen Bank war die Pflege sogenannten Baukredits, das heißt Beschaffung kurzfristiger Mittel für den Wohnungsbau in der Zwischenzeit vom Baugbeginn bis zur Vollendung und der dann erfolgenden endgültigen Finanzierung, da die Hauszinssteuermittel meist zu Beginn des Baues nicht voll zur Verfügung standen und die Geldgeber privater Art sowie die Hypothekenbanken meist keine Ratenzahlung auf die Hypotheken leisten. Die erforderlichen Mittel beschaffte sich die Bank teils von Großbanken und öffentlichen Anstalten, besonders der Reichsbank, im Rediskontwege, teils durch Kontokorrentkredit und ihr Depot- und Depositenrecht und seit 1928 unter Ausnützung der zugesagten Reichsbürgschaften, schließlich nicht zuletzt aus Eigenkapital. Das Aktienkapital belief sich am 31. Dezember 1924 auf 1,3 Mill. Rentenmark, stieg 1928 auf 24,3 Millionen, nachdem es 1926 zunächst auf 12,8 Millionen erhöht worden war, und beträgt seit 31. Dezember 1931 34,3 Mill. RM. Die Reserven belaufen sich auf 3 Mill. RM. Die gewährten Zwischenkredite betrugen:

1924 . .	6 Mill. RM.	1928 . .	119 Mill. RM.
1925 . .	7 Mill. RM.	1929 . .	163 Mill. RM.
1926 . .	15 Mill. RM.	1930 . .	166 Mill. RM.
1927 . .	36 Mill. RM.	1931 . .	134 Mill. RM.

Sie wurden zu 30% als Vorschuß auf Hauszinssteuermittel, zu 70% auf Dauerbeleihung gewährt. Die Bedingungen schwanken je nach der Geldmarktlage, der Zins stellt sich normalerweise auf 1½—2% über den jeweiligen Reichsbanklombard. Dieser Satz

wird erzwungen durch das beträchtliche Risiko, das die Bank durch das leichte Einfrieren der Kredite und die umständliche Realisierbarkeit unfertiger Objekte läuft. Als Sicherungen hat sie daher eingebaut: die endgültige Finanzierung muß einwandfrei gesichert sein, Wechselkredit wird nur in Raten nach Fortschreiten des Baues gegeben, der Bau unterliegt einer ständigen Überwachung, durch Eintragung einer Sicherungshypothek oder Hypothekenverpfändung wird eine dingliche Sicherung geschaffen, der Anspruch auf Auszahlung der Hypothek muß abgetreten werden und schließlich ist die Laufzeit des Zwischenkredits auf sechs Monate beschränkt. Auf diese Weise konnte die Deutsche Bau- und Bodenbank 1928 40 000 Wohnungen, 1929 56 000 und 1930 60 000 Wohnungen zwischenfinanzieren.

Neuerdings hat die Baubodenbank als zweite Aufgabe auch die treuhänderische Verwaltung der öffentlichen Sondermittel für das Bau- und Wohnungswesen, z. B. die 20 Mill. RM. Baudarlehen für den Eigenheimbau und daneben gewährt sie noch durch Tochtergesellschaften, besonders die Deutsche Wohnstättenhypothekenbank AG., Dauerhypothekarkredit. Seit dem Rückgang des Wohnungsbaues finanziert die Gesellschaft auch Tiefbauprojekte. Die wirtschaftliche Bedeutung der Deutschen Bau- und Bodenbank mag aus folgenden Zahlen des Jahres 1933 erhellen: Aktienkapital 34,3 Mill., Bilanzzahl 283 Mill., Hauptbuchumsatz 5,9 Mrd., Reingewinn 3,36 Mill. RM.

Zur Ergänzung dieser Beziehung wurden Verbindungen mit der Preußischen Landespfandbriefanstalt, der Berliner Stadtbank und anderen örtlichen Banken aufgenommen, die ebenfalls der Beschaffung von Zwischenkrediten dienten.

Sobald es die Verhältnisse zuließen, ging die Gagfah auch an die Stärkung der eigenen Mittel durch Erhöhung des Aktienkapitals, das 1923 auf 1 999 700.— RM. vermehrt wurde und 1927 auf 4 Mill. RM. anwuchs. Mit den daneben bestehenden offenen und stillen Reserven stand der Gesellschaft eine Grundlage zur Verfügung, auf der alle Anforderungen auch für die umfangreichsten Bauvorhaben erfüllt werden konnten. 1930 erfolgte noch eine Erhöhung auf 6 Mill. RM.

Nachdem so die organisatorische Umgestaltung und finanzielle Reorganisation durchgeführt worden war, konnte die Bautätigkeit mit neuer Kraft in Angriff genommen und bald erheblich gesteigert werden. Obwohl das Jahr 1924 stark durch die innere Umstellung in Mitleidenschaft gezogen war, wurden doch wieder 341 Wohnungen errichtet, und nach einer rapiden Steigerung, die die Richtigkeit der bei der Umorganisation beschrittenen Wege zeigt, 1925 bereits 827, 1926 erstmals über Tausend, genau 1488, bis zum bisherigen Höchstjahresergebnis von 6623 im Jahre 1928. Gefördert wurde dieser Aufschwung vor allem dadurch, daß jetzt die Baufinanzierung im wesentlichen die gleiche blieb, wenn sie auch durch die Festigung der Geldverhältnisse ein völlig anderes Aussehen bekommen hatte. Nicht mehr von der Geldseite her wurde nun die Kalkulationsgrundlage der Baufinanzierung erschüttert, sondern nur noch von der marktmäßig bestimmten Preis- und Lohnentwicklung und dem Konjunkturverlauf.

Die Löhne standen nach der Währungsstabilisierung auf einem Niveau, das erheblich unter dem Reallohn und teilweise sogar Nominallohn der Vorkriegszeit lag, so daß die Erhöhung eine Notwendigkeit war, die sich in fortgesetzter Entwicklung mit Ausnahme des Jahres 1926 bis zum Konjunkturhöhepunkt 1929 erstreckte und z. B. beim Bauhilfsarbeiterlohnindex, der am 1. Januar 1925 auf 116,7 stand, bis 1. August 1929 auf 186,4 stieg. Während 1913 der Bauarbeiter M. 1666.— durchschnittlich verdiente, bekam er 1924 nur RM. 1462.—, 1927 aber RM. 2524.—; bei den Ungelernten verhalten sich dieselben Löhne wie 1309 : 1249 : 2058.

Da nun der Lohn nur etwa ein Drittel der Baukosten ausmacht, interessiert es vor allem, wie sich deren wichtigster Posten, der Baustoffindex, der Steine und Erden, Bauhölzer, Baueisen usw. umfaßt, verhielt. Die teilweise anders gelagerten Verhältnisse ergaben folgendes Bild:

1924 . . .	143,7	1929 . . .	158,8
1925 . . .	154,7	1930 . . .	148,6
1926 . . .	143,8	1931 . . .	125,0
1927 . . .	160,7	1932 . . .	107,2
1928 . . .	159,1	1933 . . .	103,9

Der Scheitelpunkt der Kurve wurde also hier schon 1927 erreicht, wobei die Preise sich bis 1929 ungefähr auf gleicher Höhe hielten. Erst seit 1930 erfolgte der schroffe Absturz.

Der allgemeine Baukostenindex, der diese Teilindices mitumfaßt, ist im Jahre 1933 durch das Statistische Reichsamt neugestaltet worden. Er ist eine Preisindexziffer der Baukostenbestandteile und gibt also lediglich die durchschnittliche Veränderung der für die Erstellung eines Baues von gleicher Ausführung erforderlichen Aufwandsposten an, die Kostentendenz. Als Berechnungsart wurde gewählt eine Zusammenfassung der Marktpreise der einzelnen Kostenbestandteile entsprechend ihrer Bedeutung für den städtischen Wohnungsbau, und zwar sind nur erfaßt die Bauherstellungskosten ohne Grundstücks- und Anliegerkosten. Während der alte Baukostenindex hauptsächlich nur Berlin berücksichtigte, umfaßt der neue Index 15 deutsche Großstädte (darunter München und Nürnberg). In sachlicher Richtung zeigt sich die Verbesserung durch die Einbeziehung bisher nicht vertretener Kostenbestandteile (z. B. Preise der Arbeiten im Baunebengewerbe, Sozialversicherungslasten, Zinsen, Gebühren) und bessere Berücksichtigung der fertigen Einzelarbeiten, Löhne und Gehälter. Bisher 15 Positionen stehen jetzt 63 gegenüber. Auch die Berechnungsgrundlage ist geändert worden: an Stelle der früheren 4-Zimmerwohnung von 110 qm nutzbarer Fläche in einem oberen Stockwerk eines städtischen bürgerlichen Hauses ist jetzt ein städtisches Reihenhaus mit 6 Wohnungen zu je 2½ Zimmern gewählt. Der bisherige Ausgangspunkt 1913 = 100 wurde beibehalten und für die früheren Jahre wurden die Zahlen an Hand noch existierenden Materials zurückberechnet. Es ergeben sich nun folgende Zahlen:

1924 . . .	138,9	1929 . . .	178,1
1925 . . .	170,9	1930 . . .	170,9
1926 . . .	165,8	1931 . . .	155,9
1927 . . .	167,9	1932 . . .	132,9
1928 . . .	175,3	1933 . . .	125,9

Ihren höchsten Stand erreichten die Baukosten im September 1929 mit 179,5, während sie seit Oktober 1932 mit kleinen Schwankun-

gen sich um 125 bewegen. Damit liegen sie weit über dem Großhandelsindex, der sich immer noch unter dem Vorkriegsstand bewegt, aber auch über dem allgemeinen Lebenshaltungsindex, der seit Ende 1933 allerdings die 120er-Marke überschritten hat. Ausschlaggebend für diesen hohen Stand des Baukostenindex sind das noch sehr hohe Niveau der Bauarbeiterlöhne, die Preise für bauhandwerkliche Einzelarbeiten, die zu hohe Umsatzsteuer, Arbeitslosenversicherung und die sonstigen Soziallasten.

Trotz der an sich immer noch engen Berechnungsgrundlage hat der Baukostenindex repräsentative Bedeutung auch für das Reichsgebiet, da in den Kleinstädten und auf dem Lande nur geringe Unterschiede bezüglich Lohnhöhe, Transportlage usw. bestehen, die sich noch dazu häufig ausgleichen. Lediglich die schnellere Erhöhung, aber auch die schnellere Senkung der Preise heben die Städte von den Landgemeinden ab. Auch für andere Wohnungen als Reihenhäuser mit 6 Wohnungen von bestimmter Größe ist der Index repräsentativ, soweit diese aus Stein und ähnlichem Material mit ähnlicher Ausstattung gebaut sind wie obengenannter Typ.

Die Baukosten hatten sich sonach in der Zeit von der Stabilisierung bis zum Konjunkturhöhepunkt 1929 bedeutend mehr erhöht als Großhandels- und Lebenshaltungsindex. Der zwischen den drei Kurven klaffende Zwischenraum war in diesen Jahren teilweise erheblich größer als die Schere heute noch ist.

Auf der anderen Seite waren die Mietpreise, wenigstens für Altwohnungen, gesetzlich festgelegt. Betrugen sie zuerst unmittelbar nach der Währungsstabilisierung 25—40% der Friedensmiete, so stiegen sie bis Oktober 1927 auf 120% an, um ab 1. Januar 1932 teilweise auf 110% zurückzugehen, auf welchem Stand sie bis heute verblieben. Im Gegensatz dazu waren für die Mieten der Neubauwohnungen die Baukostenhöhe und die herrschenden Kapitalzinssätze maßgebend, was einen Mietsatz von rund 300% gegenüber einer in der Vorkriegszeit gebauten Wohnung ergeben hätte. Dieser klaffende Unterschied zwischen den Mieten der Alt- und Neuwohnungen war natürlich in der Praxis untragbar. Denn die Kreise, für die die Neubauwohnungen bestimmt waren, konnten nach ihrem Einkommen gemessen, im Höchstfalle auch nur

110—120% der Friedensmiete aufwenden. Um nun aber einen auch nur annähernden Satz erreichen zu können, blieb auch jetzt wieder nur ein Ausweg für die Wohnungsbaufinanzierung: eine beträchtliche Beihilfe aus öffentlichen Mitteln, um die überhöhten Baukosten und Zinssätze auszugleichen.

Die Grundlagen hierfür bildeten das Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 1926 und die Dritte Steuernotverordnung vom 14. Februar 1927. Danach hatten die einzelnen Länder eine Hauszinssteuer zu erheben, deren Aufkommen zur Hälfte für den Wohnungsbau zu verwenden war, während die andere Hälfte in den allgemeinen Haushalt floß. Die Länder hatten auch über das Ausmaß und die Bedingungen der Hergabe von Hauszinssteuerhypotheken für den Wohnungsbau zu bestimmen, was eine weitgehende Verschiedenheit in der Art der Gewährung der öffentlichen Baubeihilfen zur selbstverständlichen Folge hatte. Bei einer durchschnittlichen Höhe der Darlehen von RM. 3000.— bis 8000.— betrug der Zinssatz in der Regel 3% und die Tilgung 1%. Doch war z. B. in Preußen eine Senkung auf 1% möglich, falls die gesamten Wohnkosten um 100% die Vorkriegsmieten überstiegen. Von den jeweiligen Bedingungen der für die Baufinanzierung grundlegenden Hauszinssteuerhypotheken war dann die übrige Mittelbeschaffung im wesentlichen abhängig.

Diese Kapitalbeschaffung wurde nun zur Hauptfrage des Wohnungsbaues. Die Hauszinssteuerhypothek deckte im allgemeinen nur ungefähr 30—35% der Baukosten, die übrigen Mittel mußten aus anderen Quellen geschöpft werden, in erster Linie also aus dem freien Kapitalmarkt. Dieser war aber an sich schon äußerst eingeengt und reichte bei weitem nicht, um den vorhandenen Bedarf auch nur entfernt zu befriedigen. Die in dieser Zeit reichlich nach Deutschland fließenden ausländischen Kapitalien aber für unsere Wohnungsbaufinanzierung heranzuziehen, erregte schon damals den Widerstand der volkswirtschaftlich denkenden Kreise. Da außerdem der Kapitalzustrom zum Wohnungsbau hauptsächlich über den Pfandbriefmarkt geht, der in Zeiten des konjunkturellen Aufschwungs eine sehr weitgehende Geschäftslosigkeit zu zeigen pflegt und Kurswert und Zinssätze der Pfand-

briefe den Schwankungen des Kapitalmarktes mitunterworfen sind, lagert über dieser Quelle eine beständige Unsicherheit. Wenn auch der Anteil der Hypothekenbanken an der Ausleihung organisierten Hypothekarkredits gegenüber der Vorkriegszeit zurückgegangen ist, so konnten sie immer noch eine führende Stellung am Realkreditmarkt behaupten. Während Ende des Jahres 1913 die Hypotheken der deutschen Hypothekenbanken 11,432 Mrd. M. betrugen, belief sich deren Summe am 30. Juni 1927 auf 2,171 Mrd. RM. und stieg bis Mitte des Jahres 1933 wieder auf 6,5 Mrd. RM. Die Hypothekenbanken können selbstverständlich Darlehen nur aus dem Erlöse des Verkaufs von Pfandbriefen gewähren, da sie ja selbst keine Gelder besitzen. Nun hat zwar der Pfandbriefumlauf bis 1930 jährlich stark zugenommen, 1930 selbst noch um 1,5 Mrd. RM., aber 1931 schrumpfte diese Zunahme schon auf 300 Mill. RM. zusammen und von 1932 bis August 1933 war ein ständiger Rückgang des Gesamtumlaufes an Pfandbriefen zu verzeichnen. Seitdem ist wieder ein langsames, wenn auch unsicheres Überwiegen des Absatzes über die Rückflüsse festzustellen. Die Folge davon war, daß die Hypothekenbanken bis zum Jahre 1930 der Wohnungsfinanzierung erhebliche Beträge zuwenden konnten, 1931 den Gesamtbetrag der neuausgegebenen Hypotheken halbieren mußten und seitdem nicht mehr in der Lage waren, den Wohnungsbau durch Hypothekengewährung zu unterstützen.

Neben den Hypothekenbanken haben sich die Sparkassenorganisationen immer wieder als bewährte Quellen zur Sammlung und Ausschüttung von Geldern für den Wohnungsbau erwiesen. Schon in der Vorkriegszeit hatten die deutschen Sparkassen über 13 Mrd. M. in Hypotheken investiert, das sind rund ein Drittel der damaligen Anstaltskredite. Nach „Wirtschaft und Statistik" haben die Sparkassen bis 1931 wieder 3,7 Mrd. RM. an Hypotheken gewähren können. Diese verhältnismäßig günstige Leistung hat ihren inneren Grund in der sozialen Schichtung und gesunden Auffassung der Sparer und dem klaren, einfachen Geschäftsvorgang. Von Kriegsende bis 1929 konnten die Sparkassen 800 000 Beleihungen durchführen und ungefähr 35% ihres Einlagenzuwachses dem Wohnungsneubau zuwenden, davon in den

Jahren 1926—1929 annähernd 80% dem Kleinwohnungsbau. Nachdem es den Sparkassen durch die Verschärfung der Liquiditätsvorschriften der Jahre 1932 und 1933 unmöglich geworden war, neue Hypotheken auszugeben, ist diese Einengung im November 1933 gefallen, so daß die Sparkassen wieder als Realkreditgeber auftreten können.

Im einzelnen ergibt sich für die erststellige Neubaufinanzierung folgende Zusammenstellung (I. f. K.):

	1924		1925		1926		1927		1928	
	Mill. RM.	%	Mill. RM.	%	Mill. RM.	%	Mill. RM.	%	Mill. RM.	%
Hypothekenbanken	17	20,5	62	25,8	130	21,6	242	22,4	380	25,3
Öfftl. Kreditanstalt .	8	9,6	38	15,8	83	13,8	123	11,4	280	18,7
Sparkassen	46	55,4	111	47,0	306	50,9	580	53,7	640	42,7
Vers. Institute	12	14,5	29	11,4	82	13,7	135	12,5	200	13,3
Insgesamt	83	100	240	100	601	100	1080	100	1500	100

	1929		1930		1931		1932		1933	
	Mill. RM.	%	Mill. RM.	%	Mill. RM.	%	Mill. RM.	%	Mill. RM.	%
Hypothekenbanken .	270	21,6	425	31,9	220	33,8	—	—	—	—
Öfftl. Kreditanstalt .	128	10,2	210	15,7	70	10,8	20	16,7	—	—
Sparkassen	572	45,6	390	29,2	140	21,6	20	—	—	—
Vers. Institute	280	22,4	310	23,2	220	33,8	100	83,3	100	100
Insgesamt	1250	100	1335	100	650	100	120	100	100	100

Diese Tabelle spiegelt die Bauhöchstleistungen der Jahre 1928 bis 1930 wieder und zeigt uns die starke Bedeutung der Sparkassen für den Wohnungsmarkt, aber auch deren Nachlassen schon vom Jahre 1930 ab, während die Versicherungsinstitute allmählich zu einem gewichtigen Finanzierungsfaktor geworden sind.

Einen Gesamtüberblick über die Wohnungsfinanzierung seit der Stabilisierung gibt die am 8. April 1930 vom damaligen vor-

läufigen Reichswirtschaftsrat herausgegebene Zahlenreihe, die durch Angaben des I. f. K. ergänzt wurde: (in Millionen)

I. Privatkapital	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933
1. Sparkassen	62	235	456	843	836	805	390	220	20	—
2. Vers. Träger	12	58	82	135	240	280	310	140	150	100
3. Öffentl. Kreditanst.	8	38	83	123	280	128	210	70	20	—
4. Priv. Hyp. Banken	17	62	130	242	380	270	425	220	—	—
5. Bausparkassen	—	—	—	—	—	—	—	50	60	115*
priv. Kapital insges.	99	393	751	1343	1736	1483	1335	700	210	215
II. Öffentl. Mittel										
1. Hauszinssteuer	270	595	729	850	845	791	800	300	50	
2. Zuschüsse**	145	285	554	447	200	180	100	100	120	200
3. Arbeitgeber***	219	287	302	327	280	260	150	100		
Öffentl. Mittel insges.	634	1167	1585	1624	1325	1231	1050	500	170	200
III. Eigenkapital	383	281	223	46	360	310	250	200	300	450
Gesamtkapital	1116	1841	2559	3013	3421	3024	2635	1400	700	800

* = Zuschüsse der Länder und Gemeinden

** = Arbeitgeber: Reichsbahn, Reichspost, Reichsbank usw.

*** = davon 65 Mill. Kredite der Baubodenbank aus dem 100 Mill.-Kredit.

Da die Angaben bzw. Schätzungen der einzelnen häufig schwanken, ist es außerordentlich schwer, ein absolut einwandfreies Bild zu gewinnen, wenn auch versucht wurde, hier die zuverlässigsten und wahrscheinlichsten Zahlen in die Ziffernreihen einzusetzen. Nimmt man zu dem Gesamtaufwand an öffentlichen Mitteln von 9,2 Mrd. RM. noch die 1,3 Mrd. RM. der Versicherungsträger, so beträgt der Gesamtaufwand der öffentlichen Hand für den Wohnungsbau 10,5 Mrd. RM. oder 60% des insgesamt für den Nachinflationswohnungsbau verwendeten Kapitals. Die 2200 Millionen Eigenkapital stellen zwar noch nicht 12% des gesamten Aufwandes dar, fallen aber durch ihre die letzten acht Jahre hindurch gezeigte ziemliche Stetigkeit auf, die auch in den letzten Krisenjahren anhielt im Gegensatz zu der starken Schrumpfung der öffentlichen Mittel wie auch mehr oder weniger des organisierten Realkredits.

Am günstigsten hielten sich hier noch, wie schon oben bemerkt wurde, die Versicherungsanstalten, die als weniger konjunktur- und strukturempfindlich erhöhte Bedeutung erlangen, wenn auch sie sich natürlicherweise dem Wechsel der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht ganz entziehen können. Diese Erscheinung bedeutet für die Gagfah, die ja seit ihrer Gründung mit der RfA. zusammenarbeitet und dieses vorbildliche Verhältnis in allen Phasen ihrer Entwicklung immer sorgfältig pflegte, einen Vorsprung, den andere Bauunternehmungen wohl nur schwer einzuholen vermögen, da die hypothekarische Beleihung dieses Sozialversicherungsträgers für die Bauvorhaben der Gagfah eine unbedingt sichere Basis abgibt.

Die Darlehensgewährung der RfA. wurde durch die Stabilisierung unserer Währung zwar auch in starkem Maße beeinflußt, doch konnte die Reichsversicherungsanstalt, nachdem sie ihre eigene Umstellung in einer kurzen Zeitspanne durchgeführt hatte, schon in der zweiten Hälfte des Jahres 1924 das langfristige Darlehensgeschäft wieder aufnehmen. Während die RfA. im Jahre 1915 nach dreijährigem Bestehen 380 Mill. M. Vermögen angesammelt hatte, obwohl sie damals erst sehr geringe gesetzliche Leistungen zu erfüllen hatte, war es ihr drei Jahre nach der Stabilisierung gelungen, trotz der beträchtlich gestiegenen Ansprüche 464 Mill. RM. anzusammeln; dieselben Zahlen fünf Jahre nach Errichtung bzw. nach der Inflation verhalten sich wie 636 : 931 Millionen. Die Einnahmen und Ausgaben der RfA. seit 1926 geben folgendes Bild:

	Einnahmen	Ausgaben	Reinvermögen
1926	287 Mill.	80 Mill.	534 Mill.
1927	329 „	98 „	733 „
1928	389 „	121 „	1001 „
1929	470 „	161 „	1310 „
1930	512 „	189 „	1633 „
1931	480 „	260 „	1893 „
1932	446 „	263 „	2076 „
1933	449 „	276 „	2249 „

Die Vermögensanlage erfolgte gemäß den §§ 204 f des Angestelltenversicherungsgesetzes nach Möglichkeit wertbeständig und zwar in Goldmark gegen höchstmögliche, den Gesetzen entsprechende Sicherheit. Die Anlagen wurden entsprechend nachfolgender Gliederung vorgenommen:

1. Wertpapiere: Anleihen des Reichs und der Länder, Städteanleihen, Reichsbahnvorzugsaktien, Pfandbriefe von Hypothekenbanken, Anleihen öffentlich-rechtlicher Anstalten usw.
2. Darlehen an Reich, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie gemischtwirtschaftliche Unternehmungen,
3. Hypotheken auf städtische und landwirtschaftliche Grundstücke und industrielle Anlagen.

Die Bedingungen sowohl für die laufenden wie auch neuen Anlagen erfuhren im Zuge der Jahre mancherlei Änderungen. Von einem ursprünglichen Zinssatz von 6½—8% im Jahre 1925, der sich seitdem verschiedentlich gesenkt hatte, ging die RfA., im Zusammenklang mit der Notverordnung vom 8. Dezember 1931, auf einen nominalen Zinsfuß von 6% für neue Anlagen herunter und senkte im August 1932 unter Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ihren Zinsfuß für laufende Darlehen an Heimstätter und gemeinnützige Bauvereinigungen vorübergehend mit stillschweigender Verlängerung nach dem 30. Juni 1933 auf 5%, und im November 1932 eine generelle Zinssenkung für alle Neuanlagen auf 5% vorzunehmen. 1933 hat sich schließlich die RfA. entschlossen, den Zinssatz für Darlehen an gemeinnützige Bauvereinigungen auf 4½% herabzusetzen, wenn sie zwischen 31. Dezember 1924 und 1931 gegeben wurden.

Die Förderung des Wohnungsbaues erfolgte durch Darlehen an Länder und Gemeinden und durch Gewährung von erststelligen, zum Teil auch zweitstelligen Hypothekendarlehen an gemeinnützige Bauvereinigungen, private Bauunternehmer und Privatpersonen. Es handelte sich dabei vornehmlich um Unterstützung des Kleinwohnungsbaues unter besonderer Berücksichtigung der Belange der versicherten Angestellten. Im einzelnen verteilten sich Wohnungsbaudarlehen auf folgende Darlehensnehmer (in Millionen):

*	1	2	3	4	5	6	7
1924	0,00	11,24	0,29	6,10	0,03	—	11,56
1925	0,50	33,01	4,25	6,10	0,50	—	38,26
1926	6,00	52,15	14,93	9,50	1,33	—	74,41
1927	15,37	97,29	33,72	23,45	2,16	0,87	149,41
1928	32,46	149,27	57,61	46,90	5,94	3,99	249,27
1929	58,36	210,54	108,38	30,70	16,94	9,37	403,59
1930	—	—	—	41,79	—	—	588,00
1931	—	—	—	10,40	4,85	—	716,00
1932	—	—	—	15,90	3,40	—	788,00

* = 1: Länder, 2: Gemeinden, 3: gemeinnützige Baugesellschaften, 4: davon Gagfah, 5: Einzelsiedler, 6: Private, 7: Gesamtbetrag.

Zu den 788 Mill. RM., die die RfA. in den Jahren 1924—1932 für Wohnungsbauzwecke angelegt hat, kommen noch die zahlenmäßig nicht genau erfaßbaren Beträge, die dem Wohnungsbau noch durch die Ankäufe von Hypotheken, Pfandbriefen und Kommunalobligationen zugeführt worden sind. Trotz des Rückganges der Jahresaufwendungen für die Wohnungsbaufinanzierung in den letzten drei Jahren von 184 auf 128 und schließlich 62 Mill. RM. konnten 1931 17181 und 1932 noch 6669 Hypothekendarlehen an gemeinnützige Wohnungsbauvereinigungen ausgezahlt und für weitere 4815 Wohnungen verbindliche Zusagen für eine Beleihung nach bezugsfertiger Bauvollendung erteilt werden. 1933 gelang es sogar wieder, für über 10 000 Eigenheime von Angestellten Hypothekendarlehen zu geben. An versicherte Angestellte konnten für neuerstellte Eigenheime 1931 782, 1932 619 und 1933 rund 1100 Hypothekendarlehen zur Auszahlung gelangen.

Von den bis 1932 gewährten 778 Mill. RM. Wohnungsbaukrediten der RfA. sind 184,74 Mill. RM. über die Gagfah dem Baumarkt zugeflossen. Bei einem bisherigen Kapitalaufwand der Gagfah von 412,5 Millionen konnten also 44,8% des Bedarfes aus diesem Dauerkreditverhältnis geschöpft werden.

Dieser Prozentsatz zeigt auch gleichzeitig die Höhe der Beleihung, die von der RfA. gegeben werden konnte. Gegenüber einer Vorkriegsbeleihung von etwa 60% gewährt heute die RfA. 40% als Normalsatz. Allerdings kann diese Grenze bis auf 60% hinauf-

gerückt werden, wenn es gelingt, eine öffentlich-rechtliche Körperschaft, die über sichere Einnahmen verfügt, zur Übernahme der selbstschuldnerischen Bürgschaft zu bewegen. Maßgebend für die Höhe der Beleihung ist der Ertragswert der Wohnhäuser, berechnet auf Grund des für gleichwertige Altwohnungen zur Erhebung kommenden Prozentsatzes der Vorkriegsmieten, wobei die höheren Bau- und Bodenkosten sowie die verteuerte Hausverwaltung berücksichtigt werden. Diese von der RfA. gegebenen Hypotheken sind vor allen anderen Belastungen als erste Hypotheken im Grundbuch einzutragen, während die vielfach von den Gemeinden oder Arbeitgebern bewilligten Hypotheken erst an zweiter Rangstelle eingetragen werden können.

Obwohl sich die Gagfah in dieser bevorzugten Lage befand und außerdem noch etwas über 11%, nämlich 47,74 Mill. ihres Kreditbedarfes bei anderen Geldgebern decken konnte, war sie trotzdem noch in sehr starkem Maße auf die von der öffentlichen Hand gewährten Hauszinssteuermittel angewiesen. 154,99 Mill. RM. ihres Kapitalaufwandes, das sind 37,6% des Gesamtbedarfes, konnten bis 1932 aus dieser Quelle finanziert werden. Da in den Jahren 1924—1932 insgesamt bei einem Aufkommen an Hauszinssteuer von 12 130 Millionen etwa 5230 Millionen für Hauszinssteuerhypotheken verwendet wurden, betrug der Anteil der Gagfah an dem Betrag, der für Wohnungsbauzwecke zur Verteilung gelangte, rund 3%.

Welche Verbreitung das Bauen mit Hauszinssteuermitteln genommen hatte, zeigt die folgende Zusammenstellung aus dem Jahre 1929, wonach im ganzen Reich erbaut wurden:

in Gemeinden:	bis 2	2—5	5—10	10—20	20—100	über 100	insg.*)
mit Hauszinsst.	57,7	68,8	76,5	82,2	88,8	90,0	79,5%
ohne Hauszinsst.	42,3	31,2	23,5	17,8	11,2	9,1	20,5%

* = In Tausend der Einwohner.

Vier Fünftel aller Wohnungen wurden demnach mit Hauszinssteuermitteln gebaut, nur das restliche Fünftel konnte ohne diese Unterstützung finanziert werden. Wie aus der Tabelle hervorgeht, steigt mit der Größe der Gemeinden auch die Höhe der mit

öffentlicher Hilfe erstellten Wohnungen. So wurden in Berlin mit Hauszinssteuermitteln errichtet:

	1927	1928	1929	1930
Gebäude	88,1	76,2	74,5	86,0
Wohnungen . .	95,2	89,4	86,8	93,0

Dabei wurden natürlich die Kleinwohnungen stark bevorzugt, die Mittelwohnungen auch noch sehr gefördert, die Großwohnungen aber nur mehr in einzelnen Fällen, wie folgende Zahlen beweisen:

	1—4 Zimmer	4—6 Zimmer	über 6 Zimmer
1929	93,4	71,1	12,3
1930	96,5	77,9	19,0

Aus welchen Quellen die Gesamtkosten der Baufinanzierung der Gagfah flossen, ersehen wir aus einer Aufstellung aus den Jahren 1926 und 1927:

	in Millionen		in %	
	1926	1927	1926	1927
RfA.-Hypotheken . .	9,5	23,45	34,8	40,4
H.-Z.-St.-Hypotheken	14,5	23,80	52,0	44,1
Eigenkapital. . . .	2,5	5,20	8,9	8,9
Sonderhypotheken .	1,2	5,55	4,3	9,6

Neben RfA.- und Hauszinssteuerhypotheken war also immer noch ein Eigenkapital von ungefähr 10% notwendig, bei einem damaligen Durchschnittspreis von 13 000.— bis 13 500.— RM. über 1000.— RM. vorläufig.

Hatte sich auf dieser Basis bei der Gagfah in diesen Jahren ein gesundes und sicheres Finanzierungsschema herausgebildet, so wurde es in den Jahren 1931 und 1932 in Gefahr gebracht; denn in diesen Baujahren trat eine starke Verminderung der für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Mittel der öffentlichen Hand ein, die schon daraus hervorgeht, daß im Jahre 1931 von 100 gebauten Wohnungen 83 mit Beihilfen der öffentlichen Hand errichtet worden waren, während es im Jahre 1932 nur mehr ein Satz von 70 v. H. war und 1933 sogar nur noch 49 v. H. Noch stärker kommt dies zum Ausdruck, wenn man bedenkt, daß im

Jahre 1929 850 Mill., 1930 ebenfalls 800 Mill., 1931 aber nur mehr 300 Mill. und 1932 schließlich noch 50 Mill. RM. aus dem Hauszinssteueraufkommen zur Verteilung gelangten. Die Folgen zeigten sich in einer allgemeinen Schrumpfung der Wohnungsbautätigkeit, es wurden nämlich 1931 nur mehr 23 413 Wohngebäude mit 119 876 Wohnungen und 1932 16 550 Gebäude mit 53 684 Wohnungen errichtet gegen 33 241 im Jahre 1930 mit 161 961 in 96 deutschen Groß- und Mittelstädten. Für die Gagfah im speziellen war dadurch die Entwicklung eines Bauprogrammes, das den früheren entsprach, nicht mehr möglich, obwohl dank ihrer Verbindung mit der RfA. für ihre Bauprojekte erststelliger Realkredit bereitgestanden hätte. Auch die als Ersatz gedachten Länder-Darlehen konnten deren Ausfall nicht ersetzen, da sich die Verhandlungen sehr in die Länge zogen und in den wenigsten Fällen zum Erfolg führten. Unter den obwaltenden Umständen schrumpfte die Neubautätigkeit so stark zusammen, daß 1931 nur mit dem Bau von 1363 Wohnungen begonnen werden konnte gegenüber 6007 im Jahre 1930.

Dazu kam die Bestimmung der Dritten Notverordnung vom 6. Oktober 1931, wonach zum Ausgleich dafür, daß der Aufwertungszins vom 1. Januar 1932 ab von 5 auf 7½% erhöht wurde, ab 1. April 1932 die Hauszinssteuer um 20% gesenkt wurde. Außerdem konnten die bisher auf den Wohnungsbauanteil entfallenden Beträge der Hauszinssteuer in Zukunft für den allgemeinen Finanzbedarf verwendet werden, soweit hierüber nicht bereits anderweitig verfügt war.

Schon am 8. Dezember 1931 folgte in der Vierten Notverordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen eine weitere Vorschrift: Senkung der Hauszinssteuer mit Wirkung vom 1. April 1935 ab um 25%, mit Wirkung vom 1. April 1937 ab um weitere 25% und ihr gänzlicher Wegfall ab 1. April 1940. Außerdem kann der Eigentümer die Hauszinssteuer durch Zahlung eines einmaligen Betrages ablösen, und zwar bis zum 31. März 1932 durch Zahlung des Dreifachen und bis zum 31. März 1934 durch Zahlung des Dreieinhalbfachen des vollen Jahresbetrages. Den Landesregierungen ist jedoch das Bestimmungsrecht zugesprochen, ob und inwieweit aus dem Aufkommen Mittel für den Wohnungsbau

bereitzustellen sind. Die Mittel hierfür sollen jedoch ein Fünftel des tatsächlichen Aufkommens für ein Jahr nicht übersteigen. Die praktische Auswirkung dieser Bestimmung war, daß im Jahre 1932 aus dem Hauszinssteueraufkommen nur noch 30 Mill. RM. verteilt wurden.

Da außerdem in der gleichen Notverordnung vom 8. Dezember 1931 die stufenweise Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft angeordnet wurde in der Form, daß für größere Wohnungen das Reichsmieten- und Mieterschutzgesetz ab 1. April 1932 aufgehoben wurden und die in der Notverordnung vom 1. Dezember 1930 angekündigte völlige Aufhebung der Wohnungsgesetze für den 1. April 1933 in Aussicht genommen wurde, wenn auch für das Reichsmieten- und Mieterschutzgesetz mit der Maßgabe, daß bis dahin die Mietervorschriften des BGB. nach sozialen Gesichtspunkten ausgestaltet worden sind, entschloß sich die Leitung der Gagfah im Hinblick darauf, daß früher oder später doch eine Rückkehr zur freien Wohnungswirtschaft ohne staatliche Eingriffe, aber auch ohne staatliche Beihilfen erfolgen würde, eine Anpassung an die vorkriegszeitlichen Baufinanzierungsverhältnisse durchzuführen und ein neues Finanzierungsschema aufzustellen, das weitestgehend auf die Einkommensverhältnisse der beteiligten Angestelltenkreise Rücksicht nimmt und diesen auch für die Zukunft den Erwerb von Heimstätten oder das Mieten gesunder Wohnungen ermöglicht.

cc) System Gagfah-Heimstatt.

Als Grundlage für den Bau von Eigenheimen wird weiterhin eine Beleihung der RfA. in Höhe von zwei Drittel des Gesamtwertes der Heimstätte gemäß § 27 der Reichsversicherungsordnung vom 19. Juli 1921 angenommen. Augenblicklich allerdings wird die Reichsanstalt eine so hohe Beleihung ohne eine Verbürgung des Restbetrages nicht geben können; 26⅔ % der Beleihung, also der über die normalen 40% hinausgehende Betrag, werden demnach vorläufig noch durch die öffentliche Hand verbürgt werden müssen.

Die Aufbringung des sonach noch verbleibenden Kapitalbedarfes wird für die insbesondere aus Angestelltenkreisen stam-

menden Wohnungsreflektanten nicht ohne weiteres möglich sein. Es wird zwar unbedingt an dem Grundsatz festgehalten werden müssen, daß 10% der Gesamtkosten aus eigenen Mitteln beschafft werden, darüber hinaus aber muß nach Wegen gesucht werden, die dem Heimstätter das Ansammeln des Eigenkapitalrestes bis zu 33⅓% in möglichst kurzer Frist zu tragbaren Bedingungen ermöglichen.

Die Not der zweiten Hypothek ist nicht allein eine moderne Erscheinung unserer Tage, sondern insbesondere darauf zurückzuführen, daß es in der Privatwirtschaft keine Institute oder sonstigen Einrichtungen gibt, die sich mit der Beschaffung und Pflege des nachstelligen Hypothekarkredites befassen. Vor dem Kriege konnte dieser ungeheuere Mangel dadurch ziemlich ausgeglichen werden, daß das Privatpublikum einen erheblichen Teil seiner ersparten Kapitalien in nachstellig gesicherten Hypotheken anlegte, wozu der verhältnismäßig höhere Zinssatz einen merklichen Anreiz bot. Im Hinblick auf die gewaltigen Verluste des Mittelstandes durch die Inflation und Deflation ist nicht anzunehmen, daß von dieser Seite das Vakuum, das durch den fast völligen Wegfall der Hauszinssteuerdarlehen entstand, ausgefüllt werden könnte. Es müssen daher andere Möglichkeiten gefunden werden, die entstandene Lücke wieder zu schließen.

dd) Unter Einschaltung von Bausparkassen.

Geradezu prädestiniert hierfür erscheint das Bauspar-wesen. Die großen Leistungen und Ergebnisse der deutschen Bausparkassen seit ihrer Entstehung in den Jahren 1923/24 lassen die Vermutung gerechtfertigt erscheinen, daß wir in diesen Instituten eine gerade heute sehr wichtige Realkreditorganisation besitzen. Wollen wir uns zunächst einmal die zahlenmäßigen Angaben der amtlichen Statistik des Reichsaufsichtsamtes für Privatversicherung betrachten, die den Bestand von Ende 1932 wiedergeben, und zwar für 168 Kassen, während 60 weitere unberücksichtigt geblieben sind, die aber nach Angabe des Reichsaufsichtsamtes „nicht ins Gewicht fallen“: 191 424 Bausparer hatten 202 630 Verträge abgeschlossen über eine vertragliche Bausparsumme von 1848 Mill. RM. Die bisher zugeteilten Vertragssummen belaufen

sich auf 387,8 Mill. RM., wovon 285,3 Mill. auf Darlehen, der Rest auf angesparte Guthaben entfällt. Die Hypotheken und Grundschulden, soweit sie laufend getilgt werden, betrugen 241,9 Mill. Insgesamt waren von den 388 Mill. zugeteilten Vertragssummen 258 Mill. ausgezahlt, das sind 67%. Die bisherigen Zuteilungen machen 21%, die davon ausgezahlten Beträge 14% der vertraglichen Bausparsummen aus. Dazu kommen noch die Zuteilungen der öffentlichen Bausparkassen, die bisher bei über 8000 Zuteilungen 54,3 Mill. RM. betragen bei ungefähr 50 000 Bausparverträgen mit einer Vertragssumme von 260 Mill. RM. An Sparbeiträgen wurden 1932 vereinnahmt 57,7 Mill. RM., zu denen noch 19,4 Mill. Tilgungsbeiträge kommen. Die Schätzungen des gesamten Bestandes der privaten und öffentlichen Bausparkassen gehen auf 385 000 Bausparverträge mit 3,5 Mrd. Bausparsummen, von denen bis Ende 1932 rund 506 Mill. zugeteilt worden sind.

Trotz dieser beträchtlichen Erfolge, die allerdings wohl teilweise nur Anfangserfolge waren, haben die Bausparkassen die in sie gesetzten Erwartungen nicht erfüllt. Sie haben in den letzten Jahren nur deswegen als Finanzquelle für den Wohnungsbau eine erhöhte Bedeutung gewonnen, weil die Bodenkreditinstitute und Sparkassen als Hypothekengeber immer mehr ausgefallen sind und öffentliche Mittel ja ebenfalls kaum mehr zur Verfügung stehen. Von den etwa 19 Mrd. RM., die seit 1924 zur Finanzierung des Wohnungsbaues verwendet wurden, konnten die Bausparkassen rund 500 Mill. beisteuern, das sind 2,6% des Gesamtaufwandes. Im Vergleich dazu konnten beispielsweise die Sparkassen ungefähr 20% aufbringen. Nur im Jahre 1932 konnten die Bausparkassen ihren Anteil an der Kapitalbeschaffung auf etwa 10% steigern, was in den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen der privaten und öffentlichen Geldgeber begründet liegt. Dem Betrage nach ist jedoch auch die Zuteilung von Bausparhypotheken von schätzungsweise 90 Mill. RM. im Jahre 1931 auf ungefähr 60 Mill. RM. 1932 stark zurückgegangen. Der Neuzugang an Bausparern, der sich in den letzten Jahren steil aufwärts bewegt hatte, hat fast ganz aufgehört.

Dieselbe Entwicklung weist die Zahl der Bausparkassen auf. Der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot (GdF.), der ersten

deutschen Bausparkasse aus dem Jahre 1924, entstanden 1925 2 Konkurrenten, 1926 weitere 4, 1927 gab es 10 Bausparkassen, 1928 34, dann folgten 1929 als Verdoppelung neue 32 und im Jahre 1930 erfolgte die phantastische Steigerung auf 315 private Kassen. Unter Reichsaufsicht traten am 1. Oktober 1931 272 Bausparkassen, von denen bis 31. Mai 1934 44 endgültig wegen Konkurseröffnung bzw. freiwilliger Liquidation ausgeschieden sind, so daß zu diesem letzteren Termin noch 228 Kassen bestanden. Von diesen waren am 31. Juli 1933 nach Überprüfung durch das Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung, das durch das Gesetz über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmungen und Bausparkassen vom 6. Juni 1931 als Aufsichtsbehörde für die Bausparkassen bestellt worden war, 13 ohne (gemäß § 153 VAG.) und 40 mit besonderer Erlaubnis (nach § 112 Abs. I VAG.) zugelassen, 32 wurden nicht mehr zugelassen (24 wurde der Geschäftsbetrieb untersagt, 18 liquidierten freiwillig, bei 9 wurde der Konkurs mangels Masse abgelehnt, einem ausländischen wurde der Geschäftsbetrieb untersagt). Von den restlichen 123 werden 49 den Anschluß an größere, schon zugelassene Bausparkassen suchen, 15 ihren Bestand an andere Kassen übertragen, 13 den Geschäftsbetrieb nach § 87 VAG. weiterführen, 14 werden aus sonstigen Gründen nicht mehr zugelassen. Schließlich haben 9 Neuzulassungsanträge gestellt. Am 1. August 1933 waren also insgesamt 53 private Bausparkassen zugelassen, neben denen noch 17 öffentliche Bausparkassen arbeiteten, die nicht der Aufsicht des Reichsaufsichtsamtes unterstehen, da sie der Beaufsichtigung als öffentliche Sparkassen unterworfen sind.

Vergleichen wir diese deutschen Ziffern mit denen von USA. und England, so können wir erkennen, wieweit das Bausparwesen in Deutschland im Rückstand ist. 1929 gab es in den Vereinigten Staaten 12 342 Bausparkassen mit 12 Millionen Mitgliedern und 36,5 Mrd. RM. Aktiven, in England 1002 building societies mit 2,3 Millionen Mitgliedern und 6,25 Mrd. RM. Gesamtaktiven. 1931 waren die Aktiven auf 38 bzw. 8,5 Mrd. RM. gestiegen. Wenn wir auch den Vorsprung berücksichtigen, den die angelsächsischen Einrichtungen durch ihre lange geschichtliche Entwicklung, beginnend mit dem Jahre 1781, haben, so erscheint doch dieser eine

Punkt nicht ausreichend, um den so verschiedenen Aufbau der an sich gleichen Einrichtung zu erklären. Wir werden also wohl etwas tiefer eindringen müssen, wenn wir die Gründe dieser Erscheinung aufdecken wollen.

Betrachten wir ganz kurz den Aufbau des deutschen Bausparwesens. Hervorgegangen aus der Wohnungs- und Kapitalnot und der Vertrauenskrise der Inflationszeit entstanden die deutschen Bausparkassen, als erste die GdF. in Ludwigsburg, Württemberg, die auch bis heute die größte und erfolgreichste deutsche Kasse geblieben und gleichzeitig das Vorbild der „zinsnehmenden" geworden ist. Diesem Typ trat die Deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft gegenüber, die das sogenannte „zinslose" System propagierte. Diese beiden führenden Gesellschaften wurden bald von zahlreichen anderen kopiert, wenn auch mit kleinen Abweichungen, so daß sich schließlich zwei Richtungen gegenüberstanden, die allerdings durch Zwischenglieder verbunden waren und im Ergebnis dasselbe wollten und auch ungefähr erreichten. Das Fundament beider Systeme ist das „kollektive" Sparen, das heißt die Gesamtkosten des Bauvorhabens sollen im Wege des Gemeinschaftssparens aufgebracht werden. Die Grundidee ist dabei folgende: Wer RM. 10 000.— zum Bau eines Hauses braucht und jeden Monat RM. 50.— zurücklegen kann, muß ohne Zins und Zinseszins 200 Monate sparen bis er die ganze Summe zusammenhat. Wenn sich aber nun 200 solcher Bausparer zusammentun, dann kann von den 200 Sparern einer schon im ersten Monat, der zweite im zweiten, der dritte im dritten Monat usw. je RM 10 000.— erhalten und nur der letzte muß ebenso lange warten, als wenn er die Summe für sich allein gespart hätte. Der Vorteil des Gemeinschaftssparens liegt also darin, daß die Sparer durchschnittlich früher in den Genuß der Bausparsumme kommen, als wenn jeder einzelne die gleiche Summe „individuell" ansparen würde wie es z. B. die deutschen Sparkassen tun. Noch weitere Vorteile hat dieser Zusammenschluß der Darlehensnehmer für gegenseitige Vorschüsse: die monatliche Zahlungsweise, die Ausweitung des Kredits durch Ausdehnung der Beleihungswürdigkeit auf alle Personen, die den Nachweis als Sparer liefern, die Unkündbarkeit der Hypothek und vor allem der damit verbundene Sparzwang.

Diesen unbestreitbaren Vorzügen stehen aber sehr schwerwiegende Nachteile gegenüber, die in der in den letzten Jahren zur Legion angeschwollenen Literatur über diesen Fragenkomplex je nach der Einstellung des Verfassers vergrößert, verkleinert oder überhaupt abgeleugnet werden. Es soll daher hier versucht werden, sine ira et studio die einzelnen umstrittenen Probleme in Kürze zu behandeln. An die Spitze soll die klare Formulierung von Baurat Weiß, Stuttgart, gestellt werden: „Der geldliche Vorteil eines Bausparers ist stets der geldliche Nachteil der anderen Bausparer." Wenn daher von fast allen Bausparkassen dem Publikum nur Vorteile versprochen werden, so muß sich jeder, der in eine solche Kasse einzutreten gedenkt, fragen, wer denn die mit den ihm zugesagten Vorteilen korrespondierenden Nachteile zu tragen hat bzw. ob nicht gerade ihn solche Nachteile treffen könnten. Da nun die Nachteile erst bei den älteren Kassen auftreten, pflegen die Bausparer entweder stets die jüngste Kasse auszusuchen oder die alte, die den höchsten Neuzugang hat. Da aber diese alten Kassen in erster Linie ihre alten Bausparer berücksichtigen müssen, werden sich die jungen Zugänge bald enttäuscht abwenden. Der Drang zu den jungen Gründungen führt aber schließlich durch ständige Neugründungen vieler erst rasch wachsender und dann noch rascher stockender Kassen das Ganze ad absurdum. Aus Vorstehendem können wir durch Umkehrung folgern: Eine Bausparkasse, bei der kein Sparer einen geldlichen Nachteil hat, kann auch keinem einen geldlichen Vorteil bieten. Da es aber eine unbedingte Selbstverständlichkeit ist, daß Bausparkassen mit einem geldlichen Nachteil für eine Anzahl von Bausparern nicht bestehen können und dürfen, so ergibt sich als weiterer Schluß: Bausparkassen, die dauernd einer Mehrzahl von Sparern einen geldlichen Vorzug bieten, kann es überhaupt nicht geben. Damit ist aber alle Reklame der Bausparkassen, die von den geldlichen Vorteilen spricht, widerlegt. Der in diesem Zusammenhang oft auftauchende Einwand, daß ja ein Ausgleich erfolge, muß nun des weiteren geprüft werden. Der Vorteil des früh zugeteilten Bausparers liegt darin, daß er früher als seine Mitsparer ein Eigenheim erhält und damit den Geldaufwand für eine Mietwohnung spart. Da der Geldwert dieses Vorteils zur

Zeit mit 4% der Baukosten zu veranschlagen ist, müßte man einen Ausgleich von 4% der Vertragssumme jährlich wählen, mit welchem Betrag die öffentlichen Bausparkassen auch wirklich rechnen. Ideal ist demnach nur die Bausparkasse, die es versteht, die Vor- und Nachteile unter den einzelnen Bausparern auszugleichen. Der Maßstab für einen gerechten Ausgleich ist deshalb ein ungefähr normaler Sparzins, der dann auch die Höhe des Darlehenszinses bedingt. In der Praxis ist nun dieser Ausgleich grundverschieden und leider oft sehr mangelhaft geregelt. Wird er von einer sogenannten „zinslosen" Bausparkasse gewährt, so ist es mit deren Zinslosigkeit vorbei, denn die Bezeichnung allein ist wirtschaftlich ohne Belang. Wird er nicht gewährt, so muß diese Handlungsweise als unsozial bezeichnet werden und verleiht dem Ganzen Lotteriecharakter. Bei der verzinslichen Bausparkasse aber hat dies eine unangenehme Weiterung: das zugkräftige Propagandamittel des „billigen Baugeldes" ist nicht mehr anwendbar. Denn ein Darlehenszins von über 6%, der bei 4% Sparzins z. B. von der GdF. verlangt wird, ist nicht als billig zu bezeichnen. Und wenn die Deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft (DBS.) heute praktisch als Ausgleich 3,5% Verzinsung gewährt und zwischen 6 und 7% Darlehenszins fordert, so kann man dies nicht mehr „zinslos" nennen. Und zu all dem kommt noch ein nicht zu unterschätzender Punkt: die Unkostensätze der Bausparkassen sind, wie sich ja aus dem komplizierten Geschäftsverkehr, besonders aber aus den sehr hohen Werbekosten, ohne weiteres ergibt, recht beträchtlich. So betrugen beispielsweise die Verwaltungskosten der 168 statistisch erfaßten Bausparkassen im Jahre 1932 RM. 12,77 Mill., das heißt auf die Bausparkasse bezogen 0,69% pro Jahr. Da nun die kürzeste Wartezeit bei den meisten bestehenden Bausparkassen schon heute über 5 Jahre beträgt, bei der GdF. 8 Jahre, und Wartezeiten bis zu 30 Jahren vorkommen, so ist unschwer festzustellen, welche Beträge der Bausparer für diese Zwecke opfern muß. Aber noch weitere Unannehmlichkeiten muß der Bausparer in Kauf nehmen. Die Unbestimmtheit der Zuteilung ermöglicht ihm nicht, dann zu bauen, wenn er das Haus braucht, dann einen Grund zu kaufen, wenn er günstig zugreifen könnte, dann Material zu beschaffen,

wenn es gerade billig ist. Und falls er wegen finanzieller Schwierigkeiten seiner Bausparkasse oder einer allgemeinen Wirtschaftskrise oder eigener mißlicher Verhältnisse zur Ermäßigung des bestehenden Vertrages, besonders aber zur Kündigung schreiten muß, dann steht er entweder praktischer Unkündbarkeit gegenüber oder er wird erst abgewickelt, wenn die ganze Gruppe, der er angehörte, zugeteilt wird bzw. er selbst ausgelost würde. Eine Begleiterscheinung haben die Kündigungen immer: die Sparer, die aus Not oder Unglauben das für sie nutzlose Sparen aufgeben, sind in den meisten Fällen schwer geschädigt; sie haben größte Verluste an Zinsen erlitten und vergebens aufgewendete Unkosten gehabt.

Fassen wir kurz zusammen: Gewissen unleugbaren Vorteilen wie Sparzwang, Kreditausweitung, Möglichkeit höherer Beleihung der Einzelobjekte stehen schwerwiegende Belastungen gegenüber: häufige Ungerechtigkeit bei der Zuteilung, sei es nun Auslosungs-, Schlüsselzahlen- oder Wettsparsystem, hohe Verwaltungs- wie Werbungskosten, die zusammen überhöhte Unkosten ergeben, die Unbestimmtheit der Zuteilung, das bisher absolut für jeden Bausparer negative Problem des Stornos, die viel zu langen Wartezeiten und schließlich — das Heer der um Geld und Gut gebrachten, der enttäuschten und der ausgetretenen Bausparer: 1930 gab es 315 Bausparkassen, drei Jahre später waren 53 Bausparsparkassen endgültig zugelassen, 125 hatten Konkurs anmelden müssen, alles in allem ein betrübliches Kapitel der deutschen Bausparkassenbewegung. Dabei hat zwar das Wirken des Reichsaufsichtsamtes diese Entwicklung beschleunigt und die Zahl der verschwundenen Bausparkassen ganz erheblich vergrößert, aber die Einschaltung des Reichsaufsichtsamtes war ja erst eine Folge der herrschenden Zustände und sein Eingreifen hat wohl manches geräuschvolle Gründen und sang- und klanglose Verschwinden von vornherein vereitelt. Stagnation und Rückgang der Bausparbewegung wurden selbstverständlich durch die Wirschaftskrise, die Zunahme der Erwerbslosigkeit und der Kurzarbeit und die allgemeine Minderung der Einkommen nicht unwesentlich beeinflußt, aber trotzdem verlieren die vorgenannten Nachteile nicht an Bedeutung.

Bei der Frage nach der Behebung dieser negativen Seiten einer an sich gesunden Idee liegt es nahe, das Bausparwesen des Auslandes zum Vergleich heranzuziehen und an seiner Gestaltung zu untersuchen, wie sich die bei der deutschen Bewegung aufgestauten Gefahrenquellen beseitigen lassen. Da sowohl dem Alter wie der Bedeutung nach die englischen und amerikanischen Bausparkassen führend sind, wollen wir auf sie einen Augenblick den Scheinwerfer richten. Von der Gründung der ersten society for building in Birmingham im Jahre 1781 bis zur Entstehung der ersten Bausparkasse von Pennsylvanien vergingen genau 50 Jahre. 5 Jahre später, 1836, wurde in England schon die erste gesetzliche Regelung erlassen, die die Gründung von über 2000 Bausparkassen in wenigen Jahren zur Folge hatte, von denen aber die Mehrzahl an ihren unerfüllbaren Versprechungen sehr schnell wieder zugrunde ging. Aus den gesammelten Erfahrungen zog man die Lehre und schuf 1874 ein zweites, grundlegendes Bausparkassengesetz, das mit Novellen versehen heute noch Geltung hat. Die angelsächsischen Institute stellen eine Kombination von Bausparkassen und Hypothekenbanken dar, die Amortisationshypotheken bei einer Normalbeleihungshöhe von ¾ des Schätzungswertes ausgeben und zwei Kundenkreise haben: Sparkunden und Darlehensnehmer. Die ersteren setzen sich zusammen aus den Mitgliedern und den Einlegern, wobei diese weit in der Überzahl sind. In England waren von den 1931 vorhandenen 8,5 Mrd. RM. Gesamtaktiven 8 Mrd. Spareinlagen. Die daraus resultierende Möglichkeit kurzer Wartezeiten hat der englisch-amerikanischen Bausparbewegung ihre großen Erfolge gebracht. Erforderlich ist dazu aber eine ausreichende Verzinsung der Spareinlagen, weil sonst ja Spargelder den Weg zu den Bausparkassen nicht finden. Weitere Voraussetzung ist aber auch, daß mit allen Undeutlichkeiten und Unwahrhaftigkeiten Schluß gemacht wird, mit denen heute noch bei uns gearbeitet wird, und daß alle Vorkehrungen für eine unbedingte Sicherheit der Spareinlagen getroffen werden, besonders hinsichtlich einer Um- und Ausgestaltung der bisherigen Bilanzgebarung.

Und dann muß noch eines bedacht werden: die deutschen Bausparkassen sind zum großen Teil aus der deutschen Kapital-

not heraus und wegen phantastischer Zinsverpflichtungen entstanden. Unsere heutige Entwicklung drängt nach endgültiger Überschreitung der Krise auf organische Zinssenkung und Kapitalbildung. Hand in Hand damit wird eine Verflüssigung des Pfandbriefmarktes und eine steigende Realkreditgewährung der Sparkassen gehen. Das dann wieder zu normalen Zinssätzen erreichbare Kapital wird den Hunger nach nicht immer „billigen" und noch weniger immer „schnellen" Darlehen der Bausparkassen kaum steigern und sie zu grundlegenden Umstellungen zwingen, wenn sie in dem dann einsetzenden Ringen ihren Platz behaupten wollen: die jetzt normalerweise 10—15, aber auch schon 20 Jahre dauernden Wartezeiten, die jede Disposition unmöglich machen, die es fraglich erscheinen lassen, ob der Bausparer in dieser Zeit noch einerseits kapitalkräftig ist, auf der anderen Seite noch ein Einfamilienhaus zu bauen wünscht, die keine Gewähr dafür bieten, daß in dieser langen Zeitspanne mit der vertraglichen Bausparsumme das gedachte oder überhaupt noch ein Eigenheim gebaut werden kann, müssen auf jeden Fall verschwinden. von Gruner sagt mit Recht: „Bausparen heißt heute Warten-Müssen, Warten-Können, Warten-Wollen." Die theoretisch erreichbare Verkürzung der langen, ungewissen Wartezeiten durch Erhöhung der Spar- und Tilgungsraten würde praktisch bald in der Leistungsfähigkeit der Sparer ihre Grenze finden und wäre zur Zeit gänzlich ausgeschlossen. Helfen kann also nur eine Ergänzung des rein kollektiven Sparsystems durch das Heranholen von Fremdkapital. Außerdem ist es nach der Zerstörung der Zinsillussion, wonach die Eigenfinanzierung durch die Mitglieder eines isolierten Sparerkreises sich billiger stelle als die Fremdgeldbeschaffung, oberste Pflicht aller Bausparkassen und aller am Bausparwesen interessierten Instanzen, die Heranziehung von Fremdgeld zu organisieren.

Die Beschaffung „fremder" Gelder und Kapitalien, das heißt solcher, die von einer außerhalb des engeren Kreises der auf ein Baudarlehen wartenden Sparer stehenden Seite aufgebracht werden, ist für Bausparkassen auf verschiedene Weise denkbar, wobei unter Geldern kurzfristige und unter Kapitalien langfristige Anlagen verstanden werden. Da der Zweck der Verwendung der fremden Mittel entsprechend der Hauptaufgabe der Bauspar-

kassen in der Gewährung unkündbarer, also langfristiger Tilgungsdarlehen an die Bausparer bestehen soll, können dafür naturgemäß zunächst auch wieder nur solche Mittel in Frage kommen, die den Bausparkassen langfristig überlassen sind, also fremde Kapitalien.

In erster Linie kann hier wohl an die Aufnahme von mehr oder minder großen langfristigen Anleihen auf dem privaten Kapitalmarkt gedacht werden. Da sie natürlich nicht ohne Sicherheitsleistung erfolgen kann, müßten die Bausparkassen ihre Hypothekenbestände verpfänden, was an sich unbedenklich ist, wenn als Ersatz die volle Darlehensvaluta im gleichen Nominalbetrag hereinkommt. Ausfälle aus Unterschieden zwischen Aktiv- und Passivzinsen wären aus dem Reingewinn oder aus Reserven zu decken. Die bei diesem Verfahren etwa entstehenden Schwierigkeiten erscheinen nicht unüberwindlich. Dagegen wird es in der Regel sehr schwer sein, einen Geldgeber zu finden, der sich entsprechend langfristig binden kann und will. Immerhin wird auf diesem Wege in vereinzelten Fällen bei sich bietender günstiger Gelegenheit eine Verstärkung der Zuteilungsmittel erreicht werden können, wenn man sich auch aus dieser Quelle einen regelmäßigen Zuschuß wohl kaum erwarten darf.

Bedeutung erlangen kann auch die Beteiligung der Bausparkassen bei der Vergebung öffentlicher Fonds, die zur Förderung des Kleinwohnungs- und Siedlungsbaues zur Verfügung gestellt werden, wie z. B. der 20-Millionen-Kredit für Eigenheime, den das Reich am 11. November 1932 zur Gewährung je einer Hypothek von RM. 1500 für 13 000 Eigenheime bereitstellte, oder des weiteren 20-Millionen-Reichskredits vom August 1933 für denselben Zweck. Diese Möglichkeiten ähneln den eben behandelten der Aufnahme langfristiger Darlehen bei privaten Geldgebern mit allen vor- und nachteiligen Abweichungen, die der öffentlich-rechtliche Charakter des Geldgebers mit sich bringt. Vor allem werden solche Aktionen nur als einmalig, bestenfalls als mehrmalig zu werten sein, jedoch nie als sicherer Faktor in eine zukünftige Gleichung einzusetzen sein. Außerdem müssen die Bausparkassen in den angeführten Fällen damit rechnen, daß sie den Gläubigern des fremden Kapitals mit ihrem ganzen Vermögen haften und an

diese zu den bestimmten Rückzahlungsterminen unbedingt zahlen müssen, während sie ihrerseits nicht immer sicher damit rechnen können, daß ihnen die Tilgungen aus den Baudarlehen, beispielsweise in schweren Krisen, ebenso termingemäß zufließen werden. Versuche, diese Gefahr abzumindern oder zu beseitigen, werden naturgemäß die Schwierigkeiten, entsprechende Geldgeber zu finden, noch wesentlich erhöhen.

Eine weitere Möglichkeit bietet die Ausgabe von Schuldverschreibungen; sie müßten unkündbar sein und würden so zweifellos die vollendetste Form der langfristigen Kapitalaufnahme darstellen. Aber hier türmen sich kaum überwindbare Hindernisse auf: in einer mehr als eineinhalb jahrhundertelangen Entwicklung hat sich der deutsche Kapitalbesitzer daran gewöhnt, eine absolut sichere Anlage für seine Ersparnisse in den Pfandbriefen zu erhalten, die als augenfälliges Kennzeichen ihrer inneren Sicherheit durch eine Beschränkung der die Pfandbriefe ausgebenden Institute auf die erststellige Beleihung bis zu 60 oder 66⅔ % des Wertes und durch die weitgehende Staatsaufsicht über diese Anstalten geschützt sind. Wiederholte Versuche, das Pfandbriefsystem auch auf den Grundkredit innerhalb 60 und 80% des Wertes, also den nachstehenden Realkredit auszudehnen, scheiterten jedesmal an der Ablehnung des Sparerpublikums, es sei denn, daß zur Verstärkung der Sicherung von seiten der Länder oder Gemeinden die Haftung für solche auf Nachranghypotheken beruhende Schuldverschreibungen übernommen würden. Bemühungen der Bausparkassen, ohne derartige zusätzliche Sicherungen nur auf Grund ihrer Hypothekenbestände selbst Schuldverschreibungen auszugeben, erscheinen deshalb von vornherein aussichtslos. Gingen die Bausparkassen davon aus, nur solche Hypotheken als Unterlage für die auszugebenden Schuldverschreibungen zu verwenden, die durch die Tilgung bereits zur 60%igen, also sogenannten erstrangigen Grenze herabgemindert sind, so würden sie unter wohl bald folgender Übernahme der einschränkenden Bestimmungen hinsichtlich Gesellschaftsform, Bilanzierung, Höhe des Gesellschaftskapitals usw. sich in die Reihe der bereits vorhandenen Realkreditorganisation einfügen und dadurch wohl ihre eigentliche Existenzberechtigung verlieren oder aber sie

müßten sich bestehenden Realkreditinstituten anschließen und dann würden sie ihrer Selbständigkeit verlustig gehen.

Als letzte Art der Aufnahme langfristigen Kredits bleibt die Rediskontierung von Hypothekenpaketen bei dritten Instituten. Nach einer bestimmten Anzahl von Jahren hat jede Bausparkasse einen gewissen Hypothekenbestand aus bereits zugeteilten Baudarlehen. Die Hypothekenforderungen verkauft sie an fremde Geldgeber zu Parikursen und kann nun weitere Zuteilungen vornehmen. Die früher Zugeteilten zahlen Tilgung und Zins an den fremden Geldgeber, wenn es auch denkbar ist, daß die Bausparkasse weiterhin das Inkasso besorgt. Die Bausparkasse haftet gesamtschuldnerisch für alle Eingänge an Zins- und Amortisationsbeträgen. Das große Fragezeichen ist auch hier wieder, ob es gelingt, einen passenden dritten Geldgeber zu finden, aber auch die gesamtschuldnerische Haftung kann zu Bedenken Anlaß geben.

Treten auf den bisher vorgeschlagenen Wegen starke Hemmnisse auf, so bleiben noch zwei Möglichkeiten offen. Der eine Ausweg ginge dahin, den Kreis der eigentlichen Bausparer durch die Heranziehung auch solcher Sparer zu erweitern, die lediglich ihr Geld langfristig anlegen, jedoch kein Darlehen haben wollen. Die Verwendung kurz- oder mittelfristiger Anleihen, z. B. sogenannter Festgelder, scheidet selbstverständlich als unbedingt unzulässig aus. Die Erwägungen konzentrieren sich vielmehr auf die Frage, inwieweit neben dem kollektiven Bausparkapital freies, nicht zweckgebundenes Sparkapital geworben und dem Ziele der Zwecksparer ohne deren Gefährdung dienstbar gemacht werden kann. Das allen diesen Bestrebungen vorschwebende Beispiel sind die angelsächsischen building societies, die durch anreizende Verzinsung, liberale Kündigungsbestimmungen usw. Kapital heranziehen und festhalten können. Würden wir diesen ganzen Apparat auf unsere Bausparkassen zu verpflanzen versuchen, so müßten wir auch die ohne Bürgschaft bis zu 80 und 85% des Wertes gehende Beleihung dieser Institute mitübernehmen, woran wohl jeder deutsche Sparer Anstoß nehmen würde. Als besonderen Mangel aber würde er es bestimmt empfinden, wenn die scharfen Liquiditätsvorschriften der Sparkassen, und vor allem die Haftung der gemeindlichen Selbstverwaltungskörper, fehlen

würden. Unterwirft man aber die Bausparkassen diesen Einengungen unserer öffentlichen Sparkassen, dann müßten sie ihren Charakter als kollektive Zwecksparkassen aufgeben und günstigenfalls könnten sie als kollektive Anhängsel von Individualsparkassen fortexistieren. Die in den angelsächsischen Ländern England und USA. nicht in dem Maße vorhandenen und ausgebauten Hypothekenbanken und Sparkassen haben dort den beispiellosen Erfolg der building societies ermöglicht, bei uns in Deutschland würden diese Wege nicht gangbar sein, weil hier an guten und sicheren Anlagemöglichkeiten kein Mangel ist.

Schließlich bleibt noch die Zusammenarbeit der Bausparkassen mit den übrigen Realkreditinstituten dergestalt, daß diese die ersten Hypotheken dem Bausparer auf sein fertiges Haus direkt geben und die Bausparkassen sich auf die kollektive Aufbringung der zweiten Hypothek sowie die Ansparung des notwendigen Eigenkapitals beschränken. Dies ist nicht nur der beste Weg für die Bausparkassen, fremde Kapitalien heranzuziehen, sondern auch eine der wenigen Gelegenheiten, sich organisch in das bestehende Realkreditsystem einzugliedern. Wenn sich die Bausparkassen gegen diese Gedanken vorläufig noch sträuben und geradezu eine Art Degradierung darin erblicken, daß sie ihr Schwergewicht auf die Versorgung mit zweitstelligem Realkredit legen sollen, so hält ihnen Geheimer Justizrat Steyrer, ein hervorragender Kenner des Realkreditwesens und im besonderen der Eigenheimfinanzierung, mit dem auch ein Fachmann wie Dr. Kämper völlig einig geht, entgegen: „Erststellige Hypotheken gewähren, das können wir Realkreditinstitute alle schon seit langer Zeit, das ist sozusagen keine große Kunst; auch mittlere und kleinere Eigenheime haben wir schon immer beliehen, und wer von uns es bisher noch nicht getan hat, wird in Zukunft mit dem Fortschreiten der Siedlungs- und Eigenheimbewegung wohl oder übel dazu übergehen müssen; auch unkündbare Tilgungsdarlehen sind uns nicht fremd, sind von vielen von uns schon bisher in größtem Umfang gewährt worden — das alles aber können wir reinen Realkreditinstitute nur im Rahmen der ersten Hypothek; was wir aber nicht können, das ist das Eigenkapital bis zu 20% und unkündbare Tilgungshypotheken in der Höhe von 60—80%

aus dem freien Markt ohne öffentliche Hilfe herausholen — das können nur die Bausparkassen aus der Kraft der kollektiven Idee heraus". In einer gewissen Nachnahmung des Systems Heimstatt, das diesen Weg zuerst beschritt, hat zu Beginn des Jahres 1934 die Deutsche Bausparer-AG. in Köln mit der Treuhand-AG. für Baufinanzierungen einen Plan ausgearbeitet, wonach 20% des Bau- und Bodenwertes als Eigenkapital vorhanden sein sollen, 40% durch erste Hypothek aufgebracht und die restlichen 40% auf dem Wege des Gemeinschaftssparens als zweite Hypothek angesammelt werden sollen.

Leider sind dies bis zu einem gewissen Grade vorerst nur Zukunftsmöglichkeiten, da zur Zeit die Träger des erststelligen Realkredits — Sparkassen, Hypothekenbanken, öffentlich-rechtliche Pfandbriefanstalten, öffentliche und private Versicherungsanstalten — fast keine Mittel zur Verfügung haben. Doch wird sich dieser Zustand wohl bald zum Besseren wenden, da sowohl die Sparkassen seit längerer Zeit wieder einen steigenden Einlagenstand haben, der im Jahre 1933 ohne die Zinsgutschriften 300 Millionen ausmachte, als auch der Realkreditmarkt in den letzten Monaten von 1933 einen Neuabsatz von Pfandbriefen brachte, der die Rückflüsse überwog, so daß der Umlauf an Pfandbriefen wieder langsam im Wachsen begriffen ist. In ähnlichem Maße werden bei steigendem Volkseinkommen auch die übrigen Institute langsam von neuem ausleihfähig werden.

Eines der wenigen Unternehmen, das auch in dieser Notzeit noch Hypotheken vergeben kann, ist die RfA., die schon bisher der Geldgeber der Gagfah für die ersten Hypotheken auf deren Wohnungsbauten war. Die RfA. ist bereit, der Gagfah auch in Zukunft das zum Bau der Heimstätten erforderliche Hypothekenkapital in gewissem Umfange bis zur Grenze von 66⅔% der Gesamtkosten unter der Voraussetzung zur Verfügung zu stellen, daß es der Gagfah gelingt, die fehlenden 33⅓% von anderer Seite zu beschaffen unter Verbürgung des 40% übersteigenden Teils.

Nach den Erfahrungen der Gagfah ist heute nur ein verschwindend kleiner Teil der nach einer Heimstätte strebenden Angestellten in der Lage, diese 33⅓ v. H. in einer Summe im Laufe des Baujahres aufzubringen. Bei der Zielsetzung der Ge-

sellschaft aber, die jetzt erst richtig zur Durchführung gebracht werden kann, mußte die Gagfah nach Wegen suchen, um die Aufbringung der 33⅓ v. H. Restfinanzierung sicherzustellen. Hiezu wurde an sie von dritter Seite der Gedanke herangebracht, durch eine für diesen Zweck besonders geeignete Ausgestaltung des Bauspargedankens die vorerwähnten, an der Vollfinanzierung fehlenden 33⅓% kollektiv anzusparen. Von der bisherigen grundsätzlichen Forderung, daß jeder Eigenheimkäufer bereits mindestens 10% der Gesamtherstellungskosten gespart haben muß, bevor er ernstlich an das Bauen selbst denken kann, darf dabei jedoch nicht abgegangen werden, da sonst die dringende Gefahr besteht, daß der Käufer sich übernimmt.

Zur Durchführung dieses Planes hat die Gagfah die Geschäftsanteile der „Heimstatt" GmbH., einer in den Senatssitzungen des Reichsaufsichtsamtes für Privatversicherung vom 13. Dezember 1932 vorläufig und vom 6. und 7. Juli 1933 endgültig zugelassenen Bausparkasse erworben. Für den Geschäftsbetrieb dieser Bausparkasse wurden neuartige Bedingungen genehmigt, da die Gagfah zur Erreichung ihrer besonderen Ziele mit dieser Kasse in mancher Hinsicht andere Wege beschreiten muß als die Bausparkassen im allgemeinen. Die Heimstatt ist zweckgebunden, das heißt sie soll vorwiegend dazu dienen, die Finanzierung von Heimstättenbauvorhaben der Gagfah zu erleichtern. Daher werden die Bausparer der Heimstatt im wesentlichen aus den Kreisen stammen, für die die Gagfah schon immer in erster Linie arbeitete: die Angestellten, soweit sie eine Gagfahheimstätte erwerben wollen. Das Reichsaufsichtsamt hat der Heimstatt genehmigt, Hypotheken der RfA., die der Gagfah bekanntlich zur Verfügung stehen, in das Bauvorsystem einzuschalten und nach den Darlehensbedingungen der RfA. vor den Bauspardarlehen zu sichern. Zur Finanzierung des Bauvorhabens braucht die Heimstatt daher nicht dessen Gesamtkosten kollektiv ansparen zu lassen, sondern nur den Teil der Kosten, der von der Hypothek der RfA. nicht gedeckt ist.

Die Heimstatt, die Bausparkasse der Gagfah, schließt trotzdem zunächst wie alle anderen Bausparkassen mit dem Bausparer einen Vertrag über die überschläglich ermittelten Gesamtkosten

ab. Die Leistungen des Sparers werden auf diese Gesamtvertragssumme abgestellt. Die Heimstatt liefert aber bei Zuteilung — im Gegensatz zu den anderen Kassen — die ganze Vertragssumme nicht ausschließlich aus dem kollektiv angesparten Vermögen, sondern auch dadurch, daß sie von der RfA. unter gewissen Voraussetzungen etwa ⅔ der Vertragssumme zugunsten des Sparers als Hypothek erhält. Müssen also die Sparer der anderen Bausparkassen solange warten, bis ihre ganze Vertragssumme von ihnen selbst und den anderen Sparern aufgebracht ist, so brauchen die Bausparer der Heimstatt nur die Zeit zu warten, bis ungefähr ⅓ der Vertragssumme kollektiv angespart ist, während rund ⅔ von der RfA. zufließen. Es ist ohne weiteres klar ersichtlich, daß durch diese Verbindung Gagfah-Heimstatt-RfA. sich erhebliche Verkürzungen der Wartezeit ergeben müssen. Selbst bei der theoretischen Annahme, die Heimstatt würde nur einen einzigen Bausparvertrag abschließen können, würde dieser Sparer unter der Voraussetzung, daß die RfA. die entsprechende Hypothek zur Verfügung stellt, nur 66 Monate = 5½ Jahre warten müssen, bis er sein Haus bauen kann, während sich bei den anderen Bausparkassen schon als normale Wartezeit zirka 10—15 Jahre ergeben. Da aber anzunehmen ist, daß wegen der Vorzüge dieses Systems dauernd neue Sparer in die Heimstatt eintreten, so kann man mit einer weiteren starken Verkürzung der Wartezeit rechnen. Wenn in jedem Jahre stets gleich viele Bausparer eintreten, so dürften nach den Ergebnissen mathematischer Untersuchungen die Wartezeiten bei Heranziehung von RfA.-Hypotheken nicht über zwei Jahre ansteigen.

Die Gagfah kann also etwa nach ihren bisherigen Grundsätzen in den einzelnen Städten Heimstättenbauvorhaben durchführen. Mit der örtlichen Angestelltenschaft wird sie festzustellen versuchen, ob unter den Angestellten und in gewissem Umfange auch unter den Kreisen von Angehörigen anderer Berufe in genügender Zahl Interessenten vorhanden sind, die den Erwerb eines Eigenheims wünschen. Die Gagfah wird sich ein Gelände sichern, für dieses Gelände unter Benutzung ihrer Haustypen einen Bebauungsplan aufstellen und die Baukosten durch eine Probeausschreibung feststellen. Sie wird dann den Gesamtpreis

des einzelnen Hauses ermitteln, die Voraussetzungen für die RfA.-Beleihung schaffen, sich von der RfA. eine Beleihungszusage geben lassen und so alle Unterlagen zusammenstellen, die notwendig sind, um mit der Werbung der Käufer beginnen zu können. Für etwaige Käufer, die die ganze Restsumme, das heißt etwa ¼ der Kosten bis zur Bezugsfertigstellung der Heimstätte bar bezahlen können, erübrigt sich der Abschluß eines Bausparvertrages. Den Interessenten aber, die noch nicht über das volle Eigengeld verfügen, wird sie den Abschluß von Bausparverträgen bei der Heimstatt anbieten. Spätestens, wenn die Zuteilung erfolgt ist, wird die Gagfah mit dem Bau der Häuser beginnen. Die Bausparkasse der Gagfah soll also durch ihre Tätigkeit auch weniger bemittelten Angestellten die Möglichkeit geben, das Eigengeld organisch anzusparen.

Der Interessent spart nicht bei der Gagfah selbst, sondern bei der Heimstatt GmbH., einer unter behördlicher Aufsicht arbeitenden, finanziell völlig selbständigen Bausparkasse, die mit keinerlei anderen Risiken belastet ist, als sich aus dem eigentlichen Bauspargeschäft ergibt. Die sorgfältige Scheidung der Risiken der Sparkasse von denen eines Wohnungsunternehmens ist eine Vorbedingung, die die Gagfah selbst geschaffen hat, um den Sparern die größtmögliche Sicherheit für ihre eingelegten Gelder zu geben.

Nach dem Urteil aller Sachverständigen ist mit großer Wahrscheinlichkeit anzunehmen, daß sich in ganz Deutschland dauernd weit mehr Angestellte für das Bausparprojekt der Gagfah interessieren werden, als die Gagfah in Verbindung mit der RfA. befriedigen kann. Es ist daher nicht unwahrscheinlich, daß die Gagfah, auf die Dauer gesehen, Sparwillige vertrösten muß, weil sie nur soviel Bausparer annehmen kann, wie ihr auf der anderen Seite Hypotheken von der RfA. jeweils zur Verfügung gestellt werden können.

Eine Voraussetzung für das Gelingen des ganzen Planes ist es aber, daß die Angestelltenschaft und diejenigen Kreise anderer Berufe, die sich der Einrichtung der Gagfah bedienen wollen, ihre Ansprüche an die Größe des Hauses in Einklang bringen mit ihrer eigenen finanziellen Leistungsfähigkeit, so daß sie eine

wirklich dauernde Freude an ihrem Eigenbesitz haben können. Die jetzt im Abklingen begriffene Krise zeigt, daß der Heimstätter in dieser Beziehung nicht vorsichtig genug sein kann. In Übereinstimmung mit der RfA. soll infolgedessen nur derjenige ein Haus erwerben können, der bei Abschluß des Bausparvertrages 10 v. H. der Gesamtvertragssumme als Kapitaleinlage bei der Bausparkasse bar einzahlen kann. Diese Einzahlung kann auch im Laufe eines Jahres in monatlichen Raten vorgenommen werden. Hinzu kommt eine Abschlußgebühr von 2 v. H. der Vertragssumme. Diese einmalige Leistung und die nach der Vertragssumme sich richtenden laufenden Spar- und Tilgungsraten bringen es mit sich, daß sich der Käufer einer Heimstätte von vornherein so einrichten muß, wie es seiner eigenen Finanzkraft entspricht. Es ist besser für den Heimstätter, er nennt ein billiges, kleines, aber gut gebautes und günstig gelegenes Einfamilienhaus sein eigen, das er ohne Sorgen sich und seiner Familie erhalten kann, als daß er sich durch Erwerb eines zu großen Hauses mit jährlichen Ausgaben belastet, die für ihn untragbar sind.

Aus dieser Erkenntnis heraus hat die Gagfah neue Hausarten geschaffen, die bei ausreichenden Abmessungen wohnliche, gut ausnutzbare Räume enthalten. Die größeren Häuser sollen so eingerichtet werden, daß im Dachgeschoß eine selbständige Wohnung abgetrennt werden kann. Der Erwerber des Hauses kann in den ersten Jahren, in denen er noch höhere Tilgungslasten bei der Bausparkasse zu leisten hat, oder wenn später sich die Notwendigkeit dazu ergibt, durch Vermieten der oberen Wohnung sich wesentlich entlasten. Die Hausarten sind an mehreren Plätzen Deutschlands bereits ausgeführt und von den Angestellten gern gekauft worden, sie haben also ihre Zweckmäßigkeit bereits erwiesen.

Mehr als RM. 18 000.— Gesamtaufwand sollen die mit Hilfe der Bausparkasse finanzierten Häuser nicht erfordern. Die Gagfah glaubt nach ihren bisherigen Erfahrungen, daß im allgemeinen — abgesehen von einigen Städten mit besonders hohen Baukosten — bei günstigen Grunderwerbsbedingungen Häuser zum Preise von RM. 10 000.— bis 12 000.— einschließlich Grund und Boden den Erfordernissen der Bausparer am besten entsprechen.

Wird ein Vertrag über ein Haus, das schätzungsweise RM. 10 000.— Gesamtaufwand erfordert, abgeschlossen, so sind beim Abschluß einmalig RM. 1200.— (10% Kapitaleinlage und 2% Abschlußgebühr) aufzubringen, von da ab regelmäßige Sparleistungen von monatlich RM. 30.— (0,3% der Vertragssumme). Hiezu kommt die Kapitalansammlungssteuer in Höhe von 2% dieser Leistungen (einmalig also RM. 24.—, laufend RM. 0,60 monatlich). Bei einer Vertragssumme von RM. 12 000.— sind einmalig RM. 1440 + 28,80 und laufend RM. 36.— + 0,72 zu zahlen. Das angesparte Guthaben wird dem Sparer vom dritten Monat nach der Einzahlung bis zur Zuteilung mit 0,5 v. H. monatlich verzinst.

Nach Bezug des Hauses hat der Bausparer zu zahlen:

bei Gesamtkosten des Hauses von	RM.	10 000.—	12 000.—
für die RfA.-Hypothek von RM. 6700 bzw. 8000.— an Zinsen bei 5% jährlich RM. 335.— bzw. 400.—, also monatlich	RM.	27.90	33.30
und als Tilgungsbeitrag für das Bauspardarlehen monatlich 0,3 v. H. der Vertragssumme + 0,5 v. H. der Bausparsumme (d. h. der Vertragssumme nach Abzug des Fremdhypothekbetrages) .	RM.	46.50	56.00
zusammen also monatlich	RM.	74.40	89.30

Hiezu kommt die Versicherungsprämie von etwa RM. 1.50 bis 1.80 pro Monat für eine Hypothekarlebensversicherung, durch die erreicht wird, daß im Todesfall des Bausparers die Hinterbliebenen keine Tilgungsbeiträge für das Bauspardarlehen mehr zu zahlen haben. Schließlich sind die Nebenkosten zu berücksichtigen, die dem Heimstätter aus dem Besitz und der Nutzung seines Hauses entstehen: etwaige Steuern, Müllabfuhr-, Straßenreinigungs-, Schornsteinfegergebühren, Feuer- und Versicherungsprämien für Diebstahl etc., die nach den Erfahrungen der Gagfah in den verschiedenen Städten verschieden hoch sind, im Durchschnitt aber ungefähr RM. 8 bis 10 monatlich betragen dürften.

Nimmt man an, daß dem Bausparer zwei Jahre nach Abschluß des Bausparvertrages das Darlehen zugeteilt wird und er etwa

ein Jahr später sein fertiges Haus bezieht, so würde er die oben errechneten Zins- und Tilgungslasten zweieinhalb Jahre lang zu zahlen haben. Dann fällt der Tilgungsbeitrag für das Bauspardarlehen fort. Der Bausparer hat von da an nur noch die Verzinsung und die dann mit 1 v. H. einsetzende Tilgung der RfA.-Hypothek sowie einen Verwaltungskostenbeitrag von ½ v. H. der Hypothekensumme aufzubringen. Unter der Voraussetzung, daß der Zins für die RfA.-Hypothek 5 v. H. beträgt, hat er dann beim 10 000-RM.-Haus RM. 36.30 und beim 12 000-RM.-Haus RM. 43.40 monatlich und die obenerwähnten Nebenkosten zu leisten. Damit gehen die Leistungen unter die Miete herunter, die er für eine gleichwertige Stockwerkswohnung zahlen müßte. Bei diesem Satz ist noch zu berücksichtigen, daß in dieser niedrigen monatlichen Leistung eine sich fortlaufend steigernde Tilgung enthalten ist, durch die der Heimstätter sein Haus immer mehr entschuldet. Er schafft sich so nicht unerhebliche Vermögenswerte, dies ganz besonders dann, wenn die Konjunktur wieder ansteigt.

Da zwischen dem Abschluß des Bausparvertrages und dem Bau des Hauses immerhin eine Zeitspanne liegt, in der sich die zunächst mit größtmöglicher Genauigkeit und Vorsicht überschläglich von der Gagfah geschätzten Gesamtgestehungskosten des Hauses, für das der Bausparer spart, ändern können, wird es sich empfehlen, vorsichtshalber den Bausparvertrag über eine etwas höhere Summe abzuschließen. Auf diese Weise werden die Schwierigkeiten, die sich aus einem Steigen der Gestehungskosten bei der Verwirklichung des betreffenden Bauvorhabens ergeben würden, vermieden. Bleiben die Gestehungskosten aber gleich, so wird die eine Kleinigkeit höhere Belastung, die sich während der Vertragszeit aus der Erhöhung der Vertragssumme ergibt, durch den Vorteil ausgeglichen, daß der Sparer nach dieser Zeit ein Haus besitzt, das weniger hoch verschuldet ist.

Beim üblichen Bausparen ohne fremde Hypotheken besteht eine besondere Gefahr für den Bausparer darin, daß sich seine Verhältnisse in der unübersehbaren Wartezeit wesentlich ändern können. Nicht wenige Bausparer werden in die Zwangslage kommen, ihren Bausparvertrag kündigen zu müssen, um von den Sparverpflichtungen frei zu werden und ihr Sparguthaben zurück-

zuerhalten. Daß die Rückzahlung nur langfristig in kleinen Raten erfolgen kann, ist bereits oben begründet worden. Der große Vorteil des Bausparens bei der Heimstatt mit der Einschaltung von Fremdgeld besteht darin, daß die Wartezeit sich übersehen läßt. Innerhalb dieser wenigen Jahre ist die Gefahr, daß sich die Verhältnisse des Bausparers beträchtlich ändern, erheblich geringer. Die Notwendigkeit der Kündigung wird daher nur selten eintreten. Für den Fall aber, daß sich ausnahmsweise die Kündigung nicht vermeiden läßt, schafft die Bausparkasse Heimstatt durch Bildung eines besonderen Fonds die Möglichkeit, die Rückzahlung gekündigter Sparguthaben zu beschleunigen. Dem Bausparer bleibt es auch unbenommen, seinen Bausparvertrag an einen Dritten zu verkaufen, der dann nach Zahlung des Guthabens an den ersten Bausparer in die Rechte und Pflichten der Bausparkasse gegenüber eintritt. Bei langen Wartezeiten wird diese Verkaufsmöglichkeit praktisch gering sein. Es leuchtet ein, daß ein Bausparvertrag, der z. B. seit einem Jahr läuft und voraussichtlich erst in 10 Jahren zur Zuteilung kommt, schwerer verkäuflich ist als ein Vertrag der „Heimstatt", der ebenfalls ein Jahr läuft, aber voraussichtlich schon nach einem weiteren Jahr zur Zuteilung kommt.

Zunächst waren an das Wirksamwerden der vom Reichsaufsichtsamt der „Heimstatt' GmbH. erteilten Arbeitsgenehmigung gewisse formalrechtliche Bedingungen geknüpft, die erfüllt werden mußten. Andererseits ging die Gagfah nach Schaffung der theoretischen und mathematischen Voraussetzungen für die Bausparkasse daran, in Fühlungnahme mit ihren örtlichen Vertretungen im ganzen Reich die geeignete Basis für die praktische Anwendung der durch die Bausparkasse „Heimstatt" geschaffenen Bausparfinanzierungsmöglichkeiten bei den Gagfah-Heimstättenbauvorhaben zu ergründen. Schon in der ersten Veröffentlichung wurde zum Ausdruck gebracht, daß die Gagfah auf dem neuen Finanzierungswege schrittweise und vorsichtig vorgehen werde. Diesem vorsichtigen Abwägen der einzelnen Möglichkeiten und ihrer Auswirkungen ist es zu verdanken, daß gewisse Schwierigkeiten, die sich bei vorschnellem Anfangen in der praktischen Anwendung der Bausparfinanzierung für Gagfah-Bauten mit den

alten Grundlagen ergeben hätten, rechtzeitig erkannt und durch entsprechende Maßnahmen überwunden werden konnten. Diese Umstellung erforderte gewisse Änderungen der mathematischen Grundlagen, die wiederum der Genehmigung des Reichsaufsichtsamtes bedurften.

Einmal waren Bedenken gegen die Höhe der zuerst festgesetzten Spar- und Tilgungsbeiträge und der Zinsen, die die Kasse nahm und gab, aufgetaucht. Bei der Festsetzung der Leistungen des Sparers und der Zinsbedingungen der Kasse war man ursprünglich von der an sich theoretisch richtigen Erwägung ausgegangen, daß durch hohe Anforderungen an den Bausparer die geringstmögliche Wartezeit und Vertragsabwicklungsdauer erzielt werden müßte. Man wollte also bewußt den Sparer auf verhältnismäßig kurze Zeit hoch belasten, um sein Darlehen baldmöglichst zuzuteilen und eine merkliche Entschuldung des Hauses durch rasche Tilgung des Bauspardarlehens zu erreichen. Bei der näheren Prüfung ergaben sich jedoch in vielen Fällen erhebliche Bedenken, ob die Bausparer gerade in der jetzigen schweren Zeit in der Lage sein würden, die einzugehenden Verpflichtungen während der wohl kürzeren, aber desto schwereren Vertragszeit laufend zu erfüllen. Es erwies sich daher als angebracht, die Spar- und Tilgungsbeiträge sowie die Zinsen so zu ermäßigen, daß die Bausparer bei gutem Willen auch während der ganzen Vertragsdauer ihren Verpflichtungen nachkommen können. Nach eingehenden mathematischen Untersuchungen über die Auswirkungen einer Tarif- und Zinssenkung auf die Dauer der Wartezeit und der Vertragsabwicklung entschloß man sich zur Festsetzung folgender günstigen Sätze:

Monatlicher Sparbeitrag jetzt ¼ v. H. (0,25 v. H.) der Vertragssumme (bisher 0,30 v. H.);

Monatlicher Tilgungsbeitrag setzt sich zusammen aus:

a) jetzt ¼ v. H. (0,25 v. H.) der Vertragssumme (bisher 0,30 v. H.);
b) jetzt ⅓ v.H. der Bausparsumme (Differenz zwischen Fremdgeld und Vertragssumme), (bisher ½ v. H.).

Die Zinsen, die von der Kasse für den jeweils noch nicht getilgten Rest des Bauspardarlehens berechnet werden, wurden

von ½ v. H. auf ⅓ v. H. pro Monat — also von 6 v. H. auf 4 v. H. p. a. — ermäßigt. Das Bauspardarlehen ist nach den Spar- und Darlehensbedingungen gleich dem Unterschied zwischen Bausparsumme und dem Guthaben des Sparers bei der Kasse, stellt also den Betrag dar, den die Kasse dem Sparer neben dem Fremdgeld als Darlehen aus dem gemeinsamen Sparvermögen liefert. Diese Zinsen werden aus dem Tilgungsbeitrag, dessen Errechnung vorstehend angegeben ist, jeweils so weit entnommen, wie noch eine Baudarlehensschuld besteht. Dementsprechend wurden auch die Guthabenzinsen, die die Kasse von dem auf die Einzahlung folgenden dritten Monat an gewährt, von ½ v. H. auf ⅓ v. H. monatlich für Beiträge auf Sparkonto herabgesetzt. Mit diesen Zinssenkungen hat sich die Bausparkasse „Heimstatt" im übrigen auch den Wirtschaftsbestrebungen auf Senkung der Zinsen angepaßt. Durch diese Senkung der Spar- und Tilgungsbeiträge sowie der Zinsen sind nach Ansicht der beteiligten Kreise nunmehr tragbare Tarifbedingungen geschaffen.

Als zweite Schwierigkeit ergab sich die Tatsache, daß die nach den alten Grundlagen unter bestimmten Voraussetzungen mathematisch mit höchstens zwei Jahren — also einer für den Kenner des Bausparwesens überraschend kurzen Zeit — ermittelte Wartezeit noch zu lang war, um eine reibungslose Durchführung geschlossener Gagfah-Siedelungen mit Hilfe der Bausparfinanzierung zu ermöglichen. Die Erklärung hierfür liegt in folgendem: Die Gagfah kann mit ihrer Bausparkasse nicht einzelne Bausparer bedienen, die noch unbestimmte Bauwünsche zu einem noch nicht festliegenden Zeitpunkt auf einem eigenen Grundstück verwirklichen wollen. Die Beleihung der Gagfah-Bauten durch die RfA. erfordert vielmehr als Voraussetzung geschlossene Siedlungen, die nach den als beleihungsfähig anerkannten Haustypen der Gagfah auf einem der Gagfah gehörigen Grundstück gebaut werden. Abgesehen davon, daß bei einer sich über das ganze Reich erstreckenden Bautätigkeit die Bearbeitung unzähliger von einander vollkommen verschiedener Einzelbauvorhaben nicht wirtschaftlich zu gestalten wäre, ist die Durchführung geschlossener Typen-Siedlungsbauten auch notwendig, um die erforderliche großzügige Förderung durch die Reichs-

behörden zu erhalten. Die Mitwirkung des Reiches an der Bausparfinanzierung ist durch die Übernahme der Bürgschaft für einen Teil des Fremdgeldes notwendig. Hierbei wird größter Wert auf planmäßige Zusammenfassung der Siedlungstätigkeit und die Verwendung einheitlicher und wirtschaftlicher Haustypen gelegt. Die Gagfah muß somit die Werbung der Intersenten für ihre mit Bausparmitteln zu finanzierenden Heimstätten auf einheitliche Siedlungsbauvorhaben abstellen, bei denen das Grundstück zunächst in den Besitz der Gagfah übergeht. Die Übereignung der einzelnen Grundstücke auf die Heimstätter erfolgt erst nach der Baufertigstellung und nach Durchführung der grundbuchlichen Regulierung. Im Gegensatz zu den anderen Bausparkassen, bei denen jeder Sparer bezüglich der Verwirklichung seiner Bauwünsche eine für sich unabhängige Einheit darstellt, kommen zur Bausparkasse „Heimstatt" Interessenten, die von vornherein ein bestimmtes Haus einer Gagfah-Siedlung mit Hilfe der Bausparfinanzierung mit Fremdgeldbeschaffung erwerben wollen. Der Bausparer der Heimstatt ist somit ein Bestandteil einer bestimmten Interessentengruppe für ein gemeinsames von der Gagfah zu verwirklichendes Bauziel. Daraus ergeben sich für die Werbung von Heimstatt-Bausparern Notwendigkeiten, die den anderen Bausparkassen fremd sind. Den Bausparinteressenten der Heimstatt muß die Gagfah schon bei der Werbung die Bedingung für ein bestimmtes Bauvorhaben nennen, weil das gemeinsame Sparziel der Ausgangspunkt aller Zahlen und Vereinbarungen ist. Zwischen Werbung und Baubeginn liegt jedoch schon bei den alten höheren tariflichen Leistungen eine Wartezeit von 2 Jahren, weil vor der Geldbeschaffung nicht gebaut werden kann. Die Gagfah müßte demzufolge den Interessenten gegenüber den Vorbehalt machen, daß die bei der Werbung genannten Bedingungen und Zahlen sich bis zur Durchführung des Bauvorhabens ändern können. Zur Ermittlung der ungefähren Gesamtkosten, die als Grundlage für die Bausparvertragssumme und die Leistungen des Bausparers dienen, müßten die bei Abschluß der Bausparverträge, also bei Beginn des Bausparens, über Grundstückspreis, Aufschließungskosten und Baukosten vorhandenen Unterlagen verwendet werden. Es leuchtet ein, daß in dem bis

zur Zuteilung der Darlehenssumme vergehenden Zeitraum von 2 Jahren jeder dieser Faktoren einer Änderung unterworfen sein kann. Besonders die Frage der Entwicklung der Baupreise kann auf einen solchen Zeitraum nicht übersehen werden.

Weiter hätte der zeitliche Abstand zwischen Abschluß des Bausparvertrages und Baubeginn die Unsicherheit erbracht, ob und in welcher Höhe eine Fremdhypothek späterhin zur Verfügung gestellt werden kann. Die RfA. kann sich auf eine Wartezeit von 2 Jahren, die bis zum Baubeginn vergehen würde, nicht an eine Hypothekenzusage binden. Erreicht aber später, wenn der Bau der betreffenden Siedlung begonnen werden soll, das Hypothekenangebot der RfA. nicht ⅔ der Gesamtkosten, so muß diese Siedlung weiter zurückgestellt werden, weil die Zuteilung nach den Bedingungen der Kasse dann noch nicht erfolgen kann. Wartezeit und Vertragsdauer werden in diesem Falle verlängert. Nur in seltenen Fällen wird den Sparern ein Ausgleichen des Beleihungsausfalles durch bare Sonderleistung an die Kasse möglich sein. Da die Beschaffung der Fremdhypotheken zur Zeit des Bausparvertragsabschlusses noch ungeklärt ist, müßte die Heimstatt ferner mit dem Bausparer auf der Basis ohne Fremdgeld, bei der aber wesentlich längere Wartezeiten und eine längere Vertragsdauer als bei Einschaltung von Fremdhypotheken erforderlich sind, abschließen. Sie darf und wird auch dem Bausparer keinerlei Zusicherungen bezüglich der Fremdhypotheken machen können. Die Forderung, Sparverpflichtungen einzugehen, ohne eine bindende Zusage auf Hergabe von Fremdhypotheken durch die RfA. zu haben, hätte in den Angestelltenkreisen, die über kaufmännische und rechtliche Risiken von Berufs wegen klar zu urteilen und vorsichtig zu disponieren geschult sind, sicher einen gewissen Widerstand gefunden.

Da die vorstehend beschriebenen Schwierigkeiten nur aus dem zeitlichen Abstande zwischen Vorbereitung der Gagfah-Siedlung und Beginn des Bausparens einerseits und der von der Geldausschüttung der Kasse abhängigen Verwirklichung des Bauvorhabens andererseits entspringen, mußten alle Bestrebungen der Gagfah darauf gerichtet sein, Wege zu finden, den Bausparbeginn und den Baubeginn soweit als möglich anzugleichen.

Erschwert wurde die Lösung dieser Aufgabe dadurch, daß die vorstehend begründete und beschriebene Senkung der tariflichen Leistungen unter Beibehaltung der alten Kapitaleinlage von 10 v. H. zwangsläufig noch ein Ansteigen der mittleren Wartezeit von 2 auf etwa 3 Jahre erbrachte. Der Ausweg konnte durch zwei Maßnahmen geschaffen werden:

1. Die bei Abschluß des Bausparvertrages zu leistende Kapitaleinlage wurde geringfügig, und zwar von 10 auf 12 v. H. erhöht.

   Daß bei Abschluß des Bausparvertrages eine einmalige Kapitaleinlage des Bausparers gefordert wird, ist eine durch den Ankauf eines so großen Wertobjektes, wie ihn eine Heimstätte darstellt, begründete wirtschaftliche Notwendigkeit. Eine nur zweiprozentige Erhöhung der Kapitaleinlage dürfte den Kreis der Heimstätten-Bausparer nicht verkleinern. Derjenige, der sich überhaupt mit dem ernstlichen Gedanken des Hauskaufs trägt, wird nicht nur über ein mit genau 10 v. H. begrenztes Barkapital verfügen oder aber Möglichkeiten zur Beschaffung eines gewissen Spitzenbetrages haben. Durch die Heraufsetzung der Kapitaleinlage konnte auch erreicht werden, daß die Vertragsdauer trotz der wesentlichen Senkung der tariflichen Leistungen nur geringfügig anstieg. Statt mit bisher etwa 5½ Jahren ist die Vertragsdauer nunmehr bei den herabgesetzten Leistungen der Bausparer mit 6½ Jahren ermittelt.

2. Zum anderen wurde von der einmaligen Gesamtzuteilung des Bauspardarlehens abgegangen und eine Zuteilung in zwei Abschnitten vorgesehen. Die damit zunächst eintretende Verkleinerung des Zuteilungsanspruches gestattet der Kasse, einen zur Baufertigstellung ausreichenden Teilbetrag der Bausparsumme (Anspruch an die Kasse abzüglich des Fremdgeldes) schon bald nach Beendigung der Bauarbeiten auszuschütten. Die Zuteilung des Restes wird entsprechend in die zweite Hälfte der Bausparvertragsdauer verlegt.

Da die Gagfah die Bauten bis zu der nunmehr noch wesentlich rascher erfolgenden ersten Zuteilung des größeren Teiles der Bausparsumme aus eigenen Mitteln bzw. mit Zwischenkrediten auf die RfA.-Hypotheken fertigstellen und die entsprechend

später erfolgende Restzuteilung aus eigenen Mitteln oder mit Hilfe dritter bevorschussen kann, wird der Baubeginn von den tatsächlichen Geldausschüttungen der Kasse unabhängig. Nach Abschluß der Bausparverträge kann die Gagfah mit der betreffenden Siedlung beginnen. Es ist nunmehr ihr Risiko, ob sie die für die Baufinanzierung erforderlichen Gelder rechtzeitig in den vorgesehenen Abschnitten von der Bausparkasse erhält. Ein Heimstättenanwärter der Gagfah, der sich der Bausparkasse „Heimstatt" bedient, hat hinsichtlich der Verwirklichung seiner Bauwünsche praktisch keine Wartezeit mehr. Die Gagfah verpflichtet sich, wenn der betreffende Interessent die Bausparverpflichtung übernimmt, ihm ein bestimmtes Haus in einer bestimmten Siedlung nach Fertigstellung zu übereignen. Diese Verpflichtung erfolgt nunmehr, da die Gagfah auch sofort mit dem Bau beginnt, zu einem Festpreis und mit einem festen, das Fremdgeld umfassenden Finanzierungsangebot. Die Risiken sind dadurch für den Bausparinteressenten ausgeschaltet.

Der Interessent kann, soferne er seinen Verpflichtungen der Gagfah bzw. der „Heimstatt" gegenüber nachgekommen ist, nach Baufertigstellung sein von ihm ausgewähltes Haus unabhängig davon, wann die Zuteilungen der Kasse erfolgen, beziehen. Er besitzt dann bereits das Wertobjekt, ohne von den bauspartechnischen Funktionen der Kasse abhängig zu sein. Die Zuteilungen interessieren den Heimstatt-Bausparer nunmehr nur insofern, als er von diesem Zeitpunkt ab an Stelle des Sparbeitrags den Tilgungsbeitrag, der die Zinsen für das jeweilige Bauspardarlehen mitenthält, zu zahlen hat. Auf die Fertigstellung der von ihm gewählten Heimstätte ist der Zeitpunkt der Zuteilungen ohne jeden Einfluß. Das Interesse, daß die Zuteilungen möglichst schnell erfolgen, hat ausschließlich die Gagfah, die das Haus dem Interessenten unter Bevorschussung der Zuteilungen bereits gebaut und übergeben hat. In Erfüllung ihrer Aufgabe als Betreuerin der Angestelltenschaft bei der Heimstättenbeschaffung hat die Gagfah somit alle Risiken übernommen, die den Interessenten für eine mit Bausparmitteln zu finanzierende Heimstätte sonst schwer belasten würden. Nur durch die Einschaltung eines so finanzkräftigen Unternehmens in den Heimstättenbau und die Bau-

sparfinanzierung ist es möglich, dem Heimstättenbausparer diese vorteilhaften Bedingungen für die Verwirklichung seiner Wünsche zu bieten.

Die Zinsen für die Bevorschussung der Finanzierungsmittel bis zur ersten Zuteilung bzw. der Auszahlung des Fremdgeldes werden bereits in der Gesamtkostenkalkulation erfaßt und somit durch die Gesamtfinanzierung gedeckt. Die Zinsen für die Bevorschussung der zweiten Zuteilung sind vom Heimstätter gesondert zu zahlen. Sie bedeuten jedoch keine Erhöhung seiner Leistungen gegenüber denen, die bei einer Einheitszuteilung anfallen würden, weil bei der abschnittweisen Zuteilung der Tilgungsbeitrag sich entsprechend der geringeren Zuteilungssumme ermäßigt. Die Zinsen für die Bevorschussung der zweiten Zuteilung werden sich bis auf wenige Ausnahmefälle mit der anteiligen Ermäßigung des Tilgungsbeitrages decken. Zur Sicherheit der Ablösung der Bevorschussung der Zuteilungen läßt sich die Gagfah die Ansprüche des Bausparers an die Kasse, also auf Zuteilung und Geldlieferung, abtreten. Die Erfüllung der Forderungen der Bausparkasse an den Sparer bleibt nach wie vor Sache des Bausparers, bis die Vertragsabwicklung erfolgt ist. Da die Heimstätte auch an den Interessenten im Regelfall mindestens vor der restlichen zweiten Zuteilung grundbuchlich zu Eigentum aufgelassen wird, muß der betreffende Eigentümer eine grundbuchliche Sicherung in Form einer Hypothek für das die zweite Zuteilung bevorschussende Darlehen der Gagfah oder eines dritten bestellen. Bei der Ausschüttung des restlichen Geldes wird dieses Darlehen im Grundbuch gelöscht. Nach Tilgung des Bauspardarlehens hat dann der Heimstätter als Belastung nur noch die zur Zeit mit 5 v. H. verzinslichen Hypotheken der RfA. auf seinem Grundstück. Um die Lasten der Heimstätter während der Vertragsabwicklung möglichst gering zu halten, hat es die Gagfah bei der RfA. erwirken können, daß die Tilgung der RfA.-Hypotheken während der Dauer der Tilgung der Bausparhypothek unterbleibt. Danach setzt an Stelle der sonst bei den RfA.-Hypotheken üblichen sofortigen einprozentigen Tilgung eine solche von 1½ v. H. ein.

Die Frage, welche zahlenmäßigen Leistungen ein Heimstättenbewerber der Gagfah, der sich der Bausparfinanzierung durch die

„Heimstatt" bedient, zu erfüllen hat, wird mit den nachfolgenden drei Zahlenbeispielen beantwortet:

	RM.	RM.	RM.
Vertragssumme (V. S.)	9500.—	10 500.—	12 500.—
Fremdhypotheken (angenommen) RfA. 66⅔ % v. H. d. V.S.	6300.—	7 000.—	8 300.—
Bausparsumme	3200.—	3 500.—	4 200.—
A. Einmalige Leistungen des Bausparers:			
Abschlußgebühr 2 v. H. d. V.S. . .	190.—	210.—	250.—
Kapitaleinlage 12 v. H. d. V. S. . . .	1140.—	1260.—	1500.—
Kapitalansammlungssteuer (2 v. H. von Kapitaleinlage und Abschlußgebühr)	26.60	29,40	35.—
Zusammen	1356.60	1499.40	1785.—
B. Laufende monatliche Leistungen:			
I. Vor Zuteilung und vor Übergabe der Heimstätte an den Interessenten:			
Sparbeitrag ¼ v. H. d. V. S. . . .	23.75	26.25	31.25
Kapitalansammlungssteuer 2 v. H. v. Sparbeitrag	0.50	0.60	0.70
Zusammen	24.25	26.85	31.95
II. Nach Zuteilung und Übergabe der Heimstätte bis zur Abwicklung des Bausparvertrages:			
Tilgungsbeitrag:			
¼ v. H. v. d. Vertragssumme . .	23.75	26.25	31.25
⅓ v. H. v. d. Bausparsumme . .	10.67	11.67	14.—
$^{5}/_{12}$ v. H. (5 v. H. p. a.) Zinsen auf RfA.-Hypotheken (nur während Vertragsabwicklung ohne Tilgung und ohne Verwaltungskostenbeitrag)	26.25	29.17	34.58
Zusammen	60.67	67.09	79.83

Es ist nicht anzunehmen, daß der Heimstätter in einer gleichwertigen Mietwohnung billiger wohnen kann. Dabei zahlt er nicht jahrelang verlorene Mietbeiträge, sondern hat seinen eigenen Besitz, den er durch seine Zahlungen nach und nach ganz entschuldet.

Die Spar- und Tilgungsbeiträge enthalten die Verwaltungskostenbeiträge der Kasse. Nicht aufgenommen in die Belastungstabellen sind die ganz geringfügigen Versicherungsprämien für den Todesfall des Bausparers. Die Versicherungssumme dient ausschließlich zur Abdeckung aller bestehenden Bauspar-Verpflichtungen des betreffenden Versicherten im Falle des Ablebens. Die Versicherung erlischt bei Tilgung des Bauspardarlehens. Ferner konnten die allgemeinen Lasten und Abgaben, wie Schornsteinfegergebühren, Müllabfuhr, Kanalgebühren, Versicherung usw., die mit dem Besitz eines Hauses verbunden sind, im Zahlenmaterial nicht berücksichtigt werden, weil sie nach den örtlichen Verhältnissen ganz verschieden hoch sind. Diese Beträge liegen nach den allgemeinen Erfahrungen je nach der Größe des Anwesens bzw. der Höhe der Veranlagungssätze in den einzelnen Städten in den Grenzen von 6—12 RM. im Monat. Steuern werden zur Zeit auf den neuerbauten Hausbesitz auf Grund der Gesetze vom 15. Juli 1933, 1. Dezember 1930, 20. Dezember 1930 und der Runderlasse vom 9. Dezember 1931, 21. Juni 1932 und 31. August 1932 für die bis 31. März 1934 bezugsfertig gewordenen Wohngebäude und nach dem Gesetz vom 21. September 1933 und der Durchführungsverordnung vom 26. Oktober 1933 für die nach dem 31. März 1934 bezugsfähig werdenden Kleinwohnungen und Eigenheime nicht erhoben. Der Licht-, Wasser-, Gas- und Heizungsverbrauch ist in den angegebenen Schätzungssätzen nicht enthalten. Diese Aufwendungen, mit Ausnahme des Wassergeldes, muß auch ein Mieter neben seiner Miete tragen.

Unbeschadet der schwebenden Erwägungen für die praktische Durchführung von Bauvorhaben mit Bausparfinanzierung hat die Gagfah die Zwischenzeit benutzt, um in Berlin und einer ganzen Reihe von Städten im Reich die Grundstücks- und Kostenfrage zu bearbeiten, Planungen aufzustellen und die Zustimmung der Behörden zu den beabsichtigten Bauvorhaben einzuholen. Sie hat ferner laufend mit den zuständigen Ministerien wegen der Be-

schaffung der Reichsgarantie, mit deren Hilfe erst die die normale Hypothekenbeleihungsgrenze übersteigende Fremdgeldbezuschussung mit etwa 66⅔ v. H. der Gesamtkosten erreicht wird, verhandelt. Die Bürgschaftsübernahme durch das Reich ist durch einen Rahmenbescheid in ausreichendem Umfange gesichert. Die Gagfah ist mit den erforderlichen Vorarbeiten für eine ganze Anzahl von Objekten so weit vorgeschritten, daß Ende des Jahres 1933 bereits mit dem Bau von 126 Heimstätten mit Bausparfinanzierung begonnen werden konnte, von denen bei Baubeginn etwa 40 schon verkauft waren.

Mit den vorbeschriebenen neuen Grundlagen ist aus den in den drei Organisationen Gagfah (Bauherrin und Risikoträgerin), RfA. (Hypothekengeberin) und Heimstatt (Bausparkasse) liegenden Möglichkeiten ein Höchstmaß an Vorteilen und Sicherheit für Heimstätten-Interessenten, die sich der Bausparfinanzierung bedienen wollen, geschaffen worden. Heimstättenbau durch die Gagfah bedeutet für die Bausparinteressenten nunmehr Bausparen unter Verwirklichung der Bauabsichten ohne Wartezeit. Sparbeginn und Baubeginn konnten nun auf den gleichen Zeitpunkt gelegt werden.

Außerdem steht der Heimstatt das schon vorhandene, über ganz Deutschland verbreitete Organisationsnetz der Gagfah und der Ortsvereinigungen für Angestellten-Heimstätten kostenlos zur Verfügung, im Gegensatz zu dem bei fast allen Bausparkassen gebräuchlichen System der Werbung durch relativ hochbezahlte Provisionsvertreter, das den kollektiven Sparbetrieb sonst nicht unerheblich verteuert.

Schließlich ist das System Heimstatt auch wohnungspolitisch den anderen kollektiven Bausparkassen überlegen, insofern die Bauausführung nicht in den Händen von Laien liegt, die „bauen, wo, wie und durch wen sie wollen", sondern von eingearbeiteten Fachleuten an Hand von erprobten Entwürfen durchgeführt wird.

Eine Beteiligung der Heimstatt an dem 100-Millionen-Kredit für die Bausparkassen kommt nicht in Frage, da sie zwar zu den endgültig zugelassenen Bausparkassen zählt, aber 1932 noch kein Zins- und Tilgungsaufkommen hatte, das als Grundlage für die Höhe des zu gewährenden Wechselkredits durch die Deutsche

Bau- und Bodenbank für die privaten und die deutsche Girozentrale für die öffentlichen Bausparkassen diente. In Verbindung zwischen Gagfah und Heimstatt hat das Bausparen alle Nachteile verloren, die der an sich sehr gesunden Idee bisher so außerordentlich geschadet haben.

Gegenüber dieser vorbildlichen Lösung der Mittelbeschaffung für Heimstätten bietet die Finanzierung von Miethäusern heute in Ermangelung von Hauszinssteuerhypotheken verhältnismäßig große Schwierigkeiten. Selbst wenn eine erst- und zweitstellige Beleihung in Höhe von 66⅔ % der Gesamtkosten zur Verfügung stehen würde, bietet die Aufbringung eines Eigengeldes von 33⅓ v. H. so unüberwindliche Schwierigkeiten, daß die Gagfah auf dieser Basis Mietwohnungen kaum errichten kann. Sie wird sich daher in Zukunft vornehmlich dem Eigenheimbau unter Heranziehung der Bausparkasse widmen und damit wieder ihrem ursprünglichen und eigentlichen Zwecke dienen.

2. Andere Wohnungsbauunternehmen und Einrichtungen für Angestellte.

Wenn auch die Gagfah soviel Häuser gebaut hat, daß rund auf jeden hundertsten Angestellten im Reich eine Gagfah-Wohnung trifft, so war doch die Wohnungsnot dieser Schicht viel zu groß, als daß sie dadurch hätte behoben werden können. Einerseits, um diesem Bedürfnis abzuhelfen, auf der anderen Seite, weil der Erfolg der Gagfah doch recht augenscheinlich war, wurden im Lauf der Jahre alle möglichen Unternehmen und Einrichtungen geschaffen, die sich ebenfalls dem Angestellten-Wohnungsbau zuwandten. Es würde zu weit führen, nun auch diese sämtlichen Möglichkeiten eingehend darzustellen, weshalb im folgenden nur ein andeutungsweiser Überblick über dieses Gebiet gegeben werden soll.

Eine Wohnungsbaugesellschaft ähnlicher Art wie die Gagfah ist die „Heimat", gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft AG. Am 5. Januar 1925 errichtet, hat sich die Gesellschaft „die Beschaffung gesunder und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen zu angemessenen Preisen für die minderbemittelten Volkskreise, insbesondere für die nach dem Angestelltenversicherungsgesetz

versicherten Personen" zum Ziele gesteckt. Gegenüber der totalen Zweckbestimmung der Gagfah, für alle Angestellten Wohnungen zu errichten, ist die Heimat eine Schöpfung des GdA., beschränkt also ihre Wirksamkeit auf einen politisch abgesteckten Kreis. Das anfänglich RM. 250 000.— betragende Grundkapital wurde allmählich erhöht und beträgt heute RM. 5 000 000.—, das sich bis zur Auflösung des GdA. im Frühjahr 1933 hauptsächlich in dessen Händen befand. Bis Ende 1932 hat die „Heimat" in über mehr als 50 deutschen Städten 10 840 Wohnungen gebaut, für die über 146 Mill. RM. investiert wurden. Die „Heimat" errichtet meist in Großbaustellen Stockwerkswohnungen, die fast ausnahmslos im Eigentum der Gesellschaft verbleiben. Die Bauvorhaben wurden nur langfristig finanziert, wobei auch hier RfA.-Hypotheken eine große Rolle spielten. Die „Heimat" leistet rein zentralistische Arbeit und hat „aus Gründen der Wirtschaftlichkeit" keine Tochtergesellschaft, sondern lediglich Vertrauensmänner des örtlichen GdA. Die Bauausführung geschieht durch örtliche Baufirmen und zwar meist mittlere und große Unternehmungen. Neben der politischen Begrenztheit unterscheidet sich die „Heimat" hauptsächlich dadurch von der Gagfah, daß die Mieter Inhaberaktien je nach Bauvorhaben und Wohnungsgröße in Höhe von RM. 300.— bis RM. 1500.— übernehmen müssen, was den Nachteil hat, daß bei Wegzug oder allenfallsigem Verkauf diese Aktienbeteiligungen im allgemeinen schwer zu verkaufen waren.

Hinsichtlich der parteipolitischen Festlegung weist die „Dewog", Deutsche Wohnungsfürsorge AG. für Beamte, Angestellte und Arbeiter, große Ähnlichkeit mit der „Heimat" auf. Im März 1924 vom ADGB. gegründet, besaß die freigewerkschaftliche Zentrale „Dewog" im Jahre 1930 3 Mill. RM. Aktienkapital, womit sie als Holding-Gesellschaft 20 Tochtergesellschaften und 5 Filialen beherrschte. Sie gab nur die Richtlinien für die Tätigkeit der Tochtergesellschaften, finanziert deren Bauvorhaben, vertritt ihre Interessen, bietet ihnen wissenschaftliche und praktische Förderung und revidiert sie; die Bautätigkeit üben ausschließlich die Tochtergesellschaften aus, die bis 1929 insgesamt 21 000 Wohnungen gebaut haben, wovon allein auf die größte und erfolgreichste, die Gehag, die wieder die größte Berliner Wohnungsbau-

gesellschaft ist, fast ⅓ treffen, darunter viele Eigenheime. Die Finanzierung erfolgte hier zum großen Teil durch die eigenen Finanzierungsinstitute der Gewerkschaften, aber auch durch Sparkassen und durch die RfA. Allerdings tritt die letztere stark in den Hintergrund, weil die Dewog ja kein reines Angestelltenwohnungsbauunternehmen ist, sondern 70% Arbeiterwohnungen erstellt hat, 7% für Beamte, 8% für freie Berufe und nur 15% für Angestellte. Hierin liegt der Hauptunterschied gegenüber der Gagfah, da naturgemäß die „Dewog"-Wohnungen keine spezifischen Angestelltenwohnungen sein können, die nur auf deren Lebensgewohnheiten zugeschnitten sind.

Von den vielen anderen Wegen, die noch beschritten wurden, um ein ähnliches Ziel zu erreichen, seien noch genannt: die Industrie-Beamtensparbank, die Butab-Sparkasse, der Werkwohnungsbau, der neben der Arbeiterschaft auch vielen Angestellten Wohnungsgelegenheiten bieten konnte, und die direkte Baufinanzierung der Gewerkschaften, die Darlehen auf dem Wege über ihre eigenen Unternehmen wie Versicherungsgesellschaften usw. beschafften, schließlich die unmittelbare Hypothekengewährung der RfA. an versicherte einzelne Angestellte.

Aus den Darlegungen dieses zweiten Teiles können wir ersehen, was von Wohnungsbaugesellschaften und anderen interessierten Kreisen für den Wohnungsbedarf der Angestelltenschaft getan wurde, wieviele Wohnungen erstanden und wie sie finanziert werden konnten.

Aufgabe des dritten Abschnittes ist es nun, die Veränderungen aufzuzeigen, die durch diese Nachkriegswohnungsbautätigkeit in den Angestelltenkreisen hervorgerufen wurden, und nach den sozialpolitischen Auswirkungen zu suchen, die daraus erwuchsen und weiterhin erwachsen werden.

III. Die heutige Angestelltenschaft.

Das deutsche Volk steht am Beginn einer neuen geschichtlichen Periode und mit ihm ein nicht kleiner Bestandteil seiner Erwerbstätigen: die deutsche Angestelltenschaft. 3,6 Millionen Angestellte sehen nach einer vorkriegszeitlichen Vereins- und Ver-

bandsbewegung und einer nachrevolutionären Gewerkschaftsperiode ein drittes Entwicklungsstadium vor sich: Die Einheitsgruppe der „Deutschen Angestelltenschaft" in der „Deutschen Arbeitsfront" (DAF.). Der Augenblick des Absterbens eines geistig, wirtschaftlich und politisch liberalen Systems mahnt, ja zwingt zu einer Rückschau, zu einer Rechenschaftslegung über das Gewollte und wirklich Erreichte, um dann auf dieser Basis das neue Gebäude planvoll und zielsicher aufbauen zu können.

1. Die Lebens- und Wohnungsverhältnisse der Angestellten im allgemeinen.

Nach Kriegsende waren aus den Angestelltenverbänden Gewerkschaften geworden, die bald zu einflußreichen Faktoren in Staat, Gesellschaft und Wirtschaft wurden, was wiederum einen weiteren Aufschwung zur Folge hatte und viele bisher Unorganisierte zum Beitritt veranlaßte. Abkommen zwischen Arbeitgeber- und Arbeitnehmerorganisationen wurden getroffen, die die Anerkennung der Angestelltengewerkschaften und die Erfüllung alter sozialpolitischer Forderungen mit sich brachten: volle Koalitionsfreiheit, paritätische Arbeitsnachweise, Schlichtungsausschüsse und den Abschluß von Tarifverträgen.

Das zweite Merkmal dieses Zeitabschnittes war neben der Vergewerkschaftung eine weitgehende Konzentration. Es entstanden damals durch Zusammenschlüsse der „Zentralverband der Angestellten" (ZdA.), „Verband weiblicher Angestellter" (VwA.), „Bund der technischen Angestellten und Beamten" (Butab.), GdA. und andere. Die Zahl der organisierten Angestellten, die 1913 941 343 betragen hatte und bis 1917 auf 425 828 abgesunken war, stieg im Jahr 1919 rapid auf 1 436 780. Dieser besonders starken Ausbreitung trat bald als Reaktion gegenüber die Gründung christlicher und wirtschaftsfriedlicher Verbände: „Deutscher Werkmeister-Bund" (DWB.) und „Deutscher Technikerverband" (DTV.) einerseits, der „Reichsbund deutscher Angestelltenverbände" auf der anderen Seite.

In den folgenden Jahren wurde noch manche Neubildung und Auflösung vorgenommen, bis im Jahre 1925 folgende 6 größere Gruppenverbindungen feststanden:

1. Allgemeiner freier Angestellten-Bund (AfA.). Diese rein freigewerkschaftliche Organisation stellte die größte Zusammenfassung dar, die es anfangs 1921 auf 742 000 Mitglieder gebracht hatte. Ziel war die gemeinsame Vertretung des Arbeitnehmerstandpunktes auf freigewerkschaftlicher Grundlage. Die Einzelverbände wie ZdA., Butab, Deutscher Werkmeister-Verband (DWV.) und andere blieben selbständig, standen aber unter straffer Oberaufsicht des Spitzenverbandes.
2. Gesamtverband deutscher Angestellten-Gewerkschaften (Gedag.). Diese christlich-nationale Gewerkschaftsrichtung, die mit den christlichen Arbeiter- und Beamtengewerkschaften im „Deutschen Gewerkschaftsbund" (DGB.) zusammengeschlossen war, hatte als Hauptträger den DHV. und VwA. sowie verschiedene andere kleine Organisationen.
3. Die Angestelltengruppe der freiheitlich-nationalen Richtung (GdA. und deutscher Bankbeamten-Verein). Der GdA. stellte im Gegensatz zu den anderen Verbänden eine Einheitsgewerkschaft dar als Vertretung der Angestellteninteressen in dem Hirsch-Dunkerschen Gewerkschaftsring deutscher Arbeiter-, Angestellten- und Beamtenverbände.
4. Reichsbund deutscher Angestelltenverbände. Er arbeitet in vaterländischem Sinn als wirtschaftsfriedliche Organisation und wird als sogenannter „gelber" Verband von den anderen Gewerkschaften als Angestelltenvertretung abgelehnt. Mit den Arbeiter- und Beamtenberufsverbänden gleicher Richtung bildete er den „Nationalverband deutscher Berufsverbände", der seit 1926 in „Reichsausschuß werksgemeinschaftlicher Verbände" umgetauft wurde.
5. Vereinigung der leitenden Angestellten (Vela.). Im Gegensatz zu den bisher genannten Zusammenschlüssen ist dieser Verband ohne besondere politische Tendenz und vereinigt lediglich die leitenden Angestellten der verschiedenen Berufe als Einzelmitglieder und Vereine.
6. Die damals noch bestehende Arbeitsgemeinschaft der Fachgewerkschaften (Adfa.), die ohne weltanschauliche Gesichtspunkte nur praktische Arbeitnehmer-Wirtschaftspolitik betrieb.

mußte sich 1926 auflösen, da ihre Mitglieder durch das Reichsknappschaftsgesetz gezwungen waren, sich einer der drei Richtungsgewerkschaften anzuschließen.

Insgesamt wurden von diesen 6 Gruppenzusammenschlüssen 35 Verbände mit 90% der organisierten Angestellten erfaßt. Daneben bestanden noch 20 bis 25 kleine Angestelltenvereinigungen, die unabhängig geblieben waren, wie zum Beispiel der „Verband reisender Kaufleute". In ihrer sozialpolitischen Tätigkeit nahmen die Organisationen eine Arbeitsteilung vor, indem die Spitzenverbände die Vertretung der allgemeinen Forderungen übernahmen, während sich die Einzelverbände für die speziellen Berufsinteressen einsetzten. Trotz der vorhandenen starken politischen Differenzierung waren die wirtschaftlichen Ziele zum größten Teil bei allen Gewerkschaften die gleichen, insbesondere wurden erstrebt: gesetzliche Regelung der Arbeitszeit, erweiterte Erwerbslosenfürsorge und Sicherstellung des Mitbestimmungsrechtes in arbeitsrechtlichen Fragen. Sogar gemeinsame Organisationen wurden gelegentlich durchgeführt, wie die Denkschrift über die „Forderungen der Gewerkschaften in der Kartell- und Monopolfrage". Der wesentliche Unterschied zwischen den drei Hauptrichtungen zeigte sich darin, daß Gedag. und GdA. nur eine Demokratisierung der Wirtschaft erstrebten, während dem AfA.-Bund eine vergesellschaftete Versorgungswirtschaft als oberstes Ziel vorschwebte. Alle drei Verbände betonten zwar ihre parteipolitische Neutralität, aber in der Praxis lehnten sie sich doch an die Parteien an. Während der Gedag. in allen bürgerlichen Parteien vertreten war und sich der GdA. mehr dem demokratischen Prinzip verschrieben hatte, suchte und fand der AfA.-Bund seine indirekte Vertretung in den Parlamenten bei der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands.

Die zahlenmäßige Verbandsentwicklung bietet das nachfolgende Bild, das aus den Jahrbüchern der Berufsverbände im deutschen Reich und den Angaben der Jahrbücher und Zeitschriften der Verbände zusammengestellt wurde und sich meist auf den 31. Dezember jeden Jahres bezieht, was jedoch nicht in allen Fällen möglich war, da die Verbände sehr unklar und ungenau berichten:

Verbände	1921	1923	1925	1927	1929	1931	1932
				in 1000:			
I. AfA.-Bund	689	658	472	395	413	480	—
davon							
1. ZdA.	313	310	153	152	199	203	195
2. DWV.	155	160	140	129	129	—	—
3. Butab.	89	86	61	54	66	69	54
4. Allgem. Verb. der deutschen Bankangestellten . .	30	25	15	13	9	10	—
5. Genossenschaft deutscher Bühnenangehöriger . . .	17	15	14	15	10	7	—
II. Gedag.	448	460	411	456	501	557	591
davon							
1. DHV.	264	285	272	316	379	409	405
2. VwA.	108	67	68	72	84	92	84
3. DWB.	15	15	14	13	17	—	—
4. Reichsverband deutscher Guts- und Forstbeamten .	13	13	14	16	18	18	—
5. Reichsbund der Büroangestellten	—	—	2	6	11	13	—
III. Angestellte im Gewerkschaftsring	365	368	334	340	378	385	—
davon							
1. ZdA.	300	294	273	288	320	327	301
2. Deutscher Bankbeamtenverein	61	54	40	31	36	37	—
3. Allgemeiner Verband der Versicherungsangestellten .	—	16	17	17	17	—	—
IV. Reichsbund deutscher Angestelltenberufsverbände	—	—	59	67	67	—	—
V. Vela	21	23	23	29	27	—	—
VI. Selbständige Verbände .	96	—	—	—	—	—	—
Insgesamt:	1671	1588	1414	1528	1632	—	—

Das sich aus dieser Tabelle ergebende Fluktuieren des Gewerkschaftslebens zeigt nach einem absoluten Höhepunkt im Jahre 1921 ein langsames Abebben bis zum Tiefpunkt 1925, dem sich ein langsamer Anstieg bis zum Jahre 1931 anschließt, worauf wiederum die Krise ihre Auswirkungen geltend macht. In der Bewegung der Spitzenverbände müssen die freien Gewerkschaften vom Jahr 1927 an die Führung an die christlich-nationalen abtreten, die ihren Vorrang in den letzten Jahren noch weiter befestigen konnten. Auch die Hirsch-Dunkerschen vermochten ihre Stellung gut zu behaupten. Während als stärkster Einzelverband ursprünglich ebenfalls der sozialistische ZdA. auftrat, kam dann vorübergehend der GdA. an die Spitze, bis sich der DHV. diese erobern und bis zur Auflösung halten konnte.

Das weibliche Element trat in den organisierten Verbänden, was aus vorstehender Zahlenreihe nicht hervorgeht, etwas in den Hintergrund. Während nämlich die Berufszählung 1925 feststellt, daß ⅓ der Angestelltenschaft weiblichen Geschlechts ist, waren zur gleichen Zeit nur ⅕ der Gewerkschaftsmitglieder weiblich, was auf geringes Interesse der weiblichen Angestellten für Organisation und Kampf schließen läßt. Im einzelnen waren je 30% in selbständigen und freiheitlich-nationalen Verbänden, 24% freigewerkschaftlich, 15% christlich-national und 1% wirtschaftsfriedlich zusammengeschlossen.

So war die Lage, als am 2. Mai 1933 die Nationalsozialistische Betriebszellen-Organisation (NSBO.) auf Anordnung von Dr. Ley die einzelnen Gewerkschaften und Verbände auflöste und in die Deutsche Arbeitsfront überführte. Aus bisher rund 150 Organisationen, die im Grunde genommen, wie schon oben dargelegt, alle das Gleiche wollten, wurde am 18. März die eine große Gruppe der Nationalsozialistischen Angestelltenschaft (NSA.), als erste der drei tragenden Säulen der DAF. Als Aufgabe des Gesamtverbandes der deutschen Angestellten war festgelegt „die deutschen Angestellten im Sinne des Nationalsozialismus zu führen, zu völkischer, staatspolitischer und beruflicher Pflichterfüllung zu erziehen und damit zu Höchstleistungen im Dienste am deutschen Volke und am deutschen Staate zu befähigen".

Die Neueinteilung erfolgte nach beruflichen Gesichtspunkten, indem acht Berufsverbände der männlichen Angestellten gebildet wurden, neben die ein Einheitsverband der weiblichen Angestellten trat. Nach der Zahl der Mitglieder am 1. Januar 1934 geordnet, ergab sich als Reihenfolge der neuen Verbände:

1. Deutscher Handlungsgehilfen-Verband . .	720 500	Mitglieder
2. Verband weiblicher Angestellter	557 000	„
3. Deutscher Werkmeister-Verband	189 700	„
4. Verband der Behörden- u. Büroangestellten	137 000	„
5. Deutscher Techniker-Verband	136 800	„
6. Deutscher Land- und Forstwirtschafts-Angestellten-Verband	43 000	„
7. Verband der Theater-Angestellten . . .	40 400	„
8. Verband seemännischer Angestellter . .	21 100	„
9. Verband angestellter Ärzte u. Apotheker	9 400	„
Insgesamt:	1 854 900	Mitglieder

Der absolut führende Verband ist also heute der DHV., der alle mit kaufmännischen Arbeiten beschäftigten Angestellten in seine Reihen aufgenommen hat und, in Fachgruppen gegliedert, betreut. Nicht viel steht ihm der VwA. nach, der als Einheitsverband alle weiblichen Angestellten gleich welchen Berufs umfaßt. Große Bedeutung kommt auch den beiden Technikerorganisationen des DWV. und DTV. zu, die zusammen ebenfalls über 300 000 Mitglieder zählen.

Bringen wir die Gesamtzahl der organisierten Angestellten mit den Ergebnissen der letzten Berufszählung von 1925 (die Ergebnisse der Zählung vom 16. Juni 1933 waren noch nicht endgültig festgestellt) und den Schätzungen über den derzeitigen Bestand an Angestellten in Verbindung, so können wir feststellen, daß mit den oben erfaßten 1,85 Millionen Angestellten rund 50% der gesamten Angestelltenschaft organisiert sind, denn die Berufszählung von 1925 ergab nach Abzug der Beamten, Soldaten, Mönche und Nonnen und der leitenden Angestellten etwa 3,5 Millionen Angestellte, die wohl bis 1929 noch weiter zugenommen haben werden und nach Schätzungen z. B. des AfA.-Bundes 3,8 Millionen betrugen. Seitdem ist aber kaum mit einem nennens-

werten weiteren Anwachsen zu rechnen, da die bald einsetzende Arbeitslosigkeit dies verhinderte. Von den genannten 3,5 Millionen Angestellten waren 2,3 Millionen männlich und 1,2 Millionen weiblich. Von den 32 Millionen Erwerbstätigen des deutschen Volkes stellten die Angestellten 9,4%. Mit ihren nicht im Hauptberuf tätigen Angehörigen bilden die Angestellten eine Gruppe von 10,185 Millionen Berufszugehörigen, das heißt 1/6 der deutschen Bevölkerung.

Nach Berufszweigen gegliedert waren die meisten, nämlich 1 330 000 = 44%, in Handel und Verkehr beschäftigt, während unmittelbar mit 1 330 000 = 38% Industrie und Handwerk nachfolgten. 14% = 490 000 waren in der Verwaltung tätig und der Rest von 4% in der Landwirtschaft. Ein ganz verändertes Bild gibt die Gliederung nach Angestelltengruppen:

kaufmännische Angestellte . . .	2 290 000	= 65%
sonstige Angestellte	440 000	= 13%
technische Angestellte	270 000	= 9%
Büroangestellte	230 000	= 7%
Werkmeister	220 000	= 6%

Von den „sonstigen" Angestellten entfielen wiederum auf Gesundheits- und Wohlfahrtspflege 120 000, land- und forstwirtschaftliches Personal 92 000, künstlerische Berufe 66 000, geistige Berufe 60 000, allgemeines Aufsichtspersonal 60 000, der Rest verteilt sich auf die „übrigen": Schiffahrtsangestellte, Berufssportler usw.

Im Handel stellen die Angestellten 37,9 v. H. der Erwerbstätigen, in der Industrie nur 11,0 und in der Landwirtschaft sogar nur 1,5 v. H.

Vergleichen wir die Ziffern des rapiden Aufstiegs der Angestelltenschicht in Deutschland mit internationalen Zahlen, so können wir auch in den meisten anderen Ländern eine ungewöhnliche Vermehrung dieser Gruppe feststellen:

in England .	in den Jahren	1907—1924	von	100	auf	136
in Kanada .	„ „ „	1911—1924	„	100	„	173
in USA. . .	„ „ „	1909—1919	„	100	„	183
in Dänemark	„ „ „	1911—1921	„	100	„	200

Von 100 Erwerbstätigen waren Angestellte:

in Frankreich	1921	10,7%
in England	1924	10,8%
in Dänemark	1921	11,7%
in USA.	1919	15,9%
in Kanada	1924	17,6%

Wenn auch in all diesen Fällen verschiedene Jahreszahlen und vor allem unterschiedliche Begriffsbestimmungen des Angestellten einen einwandfreien Vergleich sehr erschweren, so ist aus diesen Ziffern doch die gleichgerichtete Tendenz zu erkennen und die Bedeutung der Angestellten auch für die Wirtschaft dieser Länder.

Mit dieser zahlenmäßigen Entwicklung ging Hand in Hand eine gewisse Veränderung in der Lebenshaltung der Angestelltenschaft. Wenn wir die Ergebnisse der Haushaltserhebungen aus dem Jahre 1926, die der DHV. durchgeführt hat, betrachten, an denen 400 Familien teilnahmen, so ersehen wir aus den 285 ausgewerteten Wirtschaftsbüchern die typische Einkommensverwertung der Kaufmannsgehilfen. Sie geben im Gegensatz zu den Arbeitern einen geringeren Teil ihres Einkommens für Nahrungsmittel aus und richten ihren Bedarf in erster Linie auf Wohnung, Kleidung, Ausbildung, soziale Fürsorge, kulturelle Bedürfnisse usw. Die Hintansetzung des Nahrungsbedürfnisses, die uns bereits aus der Vorkriegszeit teilweise bekannt ist, hat in der Zwischenzeit weitere Fortschritte gemacht. Nach den Erhebungen des DHV. verwertet der Angestellte nur 33,10% seines Einkommens für Nahrungsmittel, um seine anderen Lebensbedürfnisse besser befriedigen zu können. 11,81% gibt er für Kleidung aus, 10,19% für Miete und 4,76% für Wohnungsausstattung, 3,92% für Heizung und Beleuchtung, der größte Posten aber mit 36,22% ist der „sonstige" Bedarf, der sich aus Ausgaben für Versicherung, geistige und gesellige Bedürfnisse, Schulgeld und Bildungsmittel, Arzt und Medizin, Dienstboten, Erholung und Ähnlichem zusammensetzt.

Ein sehr ähnliches Ergebnis zeitigte die Untersuchung, die der Afa-Bund im gleichen Jahre an Hand von 120 ausgegebenen Wirtschaftsbüchern durchführte, von denen 43 ausgewertet wur-

den. Für Ernährung wurden hier 36,51% des Einkommens ausgegeben, für Kleidung 12,25, für Wohnung 14,14, Heizung und Beleuchtung 3,25 und für sonstiges 33,58 v. H.

Die bedeutend umfangreicheren Erhebungen, die das Statistische Reichsamt vom März 1927 bis Februar 1928 über die Lebenshaltung von 2000 Arbeiter-, Angestellten- und Beamtenhaushaltungen veranstaltete, umfaßten auch 546 Angestelltenfamilien, die nach den wichtigsten Berufsarten und typischen Einkommensverhältnissen mit einer durchschnittlichen Familiengröße von 3,6 Köpfen ausgewertet worden waren. Auch hier werden uns die Ergebnisse der vorhergehenden Untersuchungen nur bestätigt. Der Nahrungsmittelaufwand beläuft sich durchschnittlich auf 35,64%, für Bekleidung wurden 11,0, für Miete 11,5, Einrichtung 5,94, Heizung und Beleuchtung 3,4 und für sonstiges 32,5% ausgegeben. Da nun die Einnahmen der Arbeiter, Angestellten und Beamten nicht unerheblich voneinander abweichen, hat das Statistische Reichsamt, um eine bessere Vergleichsmöglichkeit zu schaffen, Arbeiter, Angestellte und Beamte in gleichen Einkommensstufen nebeneinander gestellt und dadurch folgende Tabelle gewonnen:

Jahreseink.:	bis 3000			3000—3600			3600—4300			4300 bis 5100		5100 bis 6000	
Ausgaben:	Arb.	Ang.	Be.	Arb.	Ang.	Be.	Arb.	Ang.	Be.	Ang.	Be.	Ang.	Be.
Nahrungsm.	47,5	41,6	43,2	45,6	39,8	40,9	44,5	37,6	39,6	35,0	36,5	33,6	33,7
Miete . . .	10,9	14,4	13,0	10,2	11,9	12,9	9,4	11.8	12,1	11,5	11,3	11,3	12,5
Einrichtung	3,1	3,5	4,4	3,6	4,5	5,1	4,1	4,6	5,6	5,3	5,4	6,4	7,0
Bekleidung .	11,4	11,0	11,8	12,7	12,5	13,4	13,4	12,0	15,3	12,9	15,8	12,8	14,1
Heizung . .	4,1	4,3	4,1	3,7	4,0	4,5	3,5	3,7	3,8	3,6	3,6	3,4	3,8
Sonstiges . .	23,0	25,2	23,5	24,2	27,3	32,2	25,1	30,3	27,6	31,7	37,4	32,5	28,9

Diese Zahlen beweisen uns, daß im Arbeiterhaushalt die Verpflegung die Hauptrolle spielt, während der Beamte hier mehr zurückhält und der Angestellte direkt spart. Was die Wohnung betrifft, spart umgekehrt der Arbeiter am meisten, während der Angestellte fast ebensoviel wie der Beamte dafür aufwendet.

Hinsichtlich der Bekleidung steht auffallenderweise der Angestellte an letzter Stelle hinter dem Beamten und Arbeiter. Dagegen führt der Angestellte mit ziemlich erheblichem Abstand in der Bedarfsgruppe „Sonstiges" vor dem Beamten und Arbeiter. Er sieht in dem kulturellen und Wohnungsaufwand das Symbol des sozialen Aufstiegs und verwendet dafür alle irgendwie verfügbaren Mittel.

Den absolut größten Kreis erfaßt die Erhebung des DHV. aus dem Jahre 1929, die sich auf 188 000 eingegangene Fragebogen stützen kann. Auch hier finden wir keinen Widerspruch zu den übrigen Resultaten, da die Einkommensverwendung der Kaufmannsgehilfen dasselbe Bild zeigt: 35,57 % der Einnahmen dienen dem unmittelbaren Lebensunterhalt, 10,81 % werden für Kleidung, 12,44 % für Miete, 3,24 % für Wohnungsausstattung, 4,27 % für Heizung und Beleuchtung und 33,67 % für sonstigen Bedarf ausgegeben.

Wie sich die Lebensverhältnisse des einzelnen Angestellten nun im Vergleich zur Vorkriegszeit gestalten, können wir daraus entnehmen, daß wir die Lebenshaltungskosten, wie sie sich in der fraglichen Zeit ergeben, mit den damaligen Einkommenssätzen vergleichen.

Die 280 vom DHV. im Jahre 1926 untersuchten Kaufmannsgehilfenhaushaltungen wiesen ein Durchschnittseinkommen von monatlich RM. 365.— auf, was mit den Erhebungen des AfA.-Bundes aus demselben Jahre übereinstimmt, der bei den von ihm ausgewerteten Haushaltsbüchern ebenfalls RM. 370.— Einkommen feststellen konnte. In beiden Fällen ist aber zu berücksichtigen, daß an dieser Wirtschaftsbücherführung auf längere Zeit sich überhaupt nur sehr ordentliche Haushaltungen beteiligen, bei denen immer ein gewisses höheres Niveau vorhanden ist, das nicht als allgemeine Grundlage verwendet werden darf.

Ein Gegenstück dazu liefert die Einkommensstufe des ZdA. aus dem gleichen Jahre, die sich über 30 000 Angestellte erstreckte und zu dem Ergebnis kam, daß ⅔ aller Angestellten unter RM. 200.— im Monat verdienten. Zu dem nämlichen Resultat gelangte auch die RfA., die aus ihren Beitragsklassen errechnete, daß nur ⅓ der Angestellten über RM. 200.— verdiene.

Die Denkschrift der RfA. aus dem Jahre 1926 gibt an, daß von den bei ihr versicherten 946 000 weiblichen Angestellten, das sind 38,2% der Gesamtversicherten, mehr als die Hälfte unter RM. 100.— Gehalt bekamen. Nur etwas über 5% stellten sich auf über RM. 200.—.

Das Institut für Konjunkturforschung (IfK.) beziffert die Durchschnittseinkommen der Angestellten für Januar 1927 auf RM. 159.50 und für Juni 1927 auf RM. 170.96. Die tariflichen Durchschnittsgehälter betrugen in jener Zeit im Einzelhandel RM. 127.— bis 296.—, im Großhandel RM. 124.— bis 246.—, im Bankwesen RM. 197.— bis 344.—. Im einzelnen erhielten in den einzelnen Berufssparten:

	Metallind.	Textil	Nahrungsmittel	Verkehr	Gas — Elektr.
Kaufm. Ang. .	112—313	119—325	139—288	210—395	142—316
Techn. Ang. .	118—325	114—273	135—303	198—403	126—325
Werkmeister .	189 294	151—264	—	246—386	—

Für das Jahr 1927 errechnet die RfA. folgende Einkommensstaffelung:

bis RM. 100.— . . .	31,1%	bis RM. 300.— . . .	85,6%
bis RM. 200.— . . .	67,3%	bis RM. 400.— . . .	5,0%

Die amtliche Erhebung von Wirtschaftsrechnungen aus den Jahren 1927/28 findet als Durchschnittseinkommen der 546 bearbeiteten Angestelltenfamilien RM. 393.—, welcher Satz wieder darauf zurückzuführen ist, daß trotz der gleichmäßigen Verteilung auf die vorhandenen Gehaltsstufen an sich der verheiratete Angestellte mehr Einkommen bezieht als der ledige, daß aber im allgemeinen der Angestellte auch erst heiratet, wenn er in höhere Gehaltsstufen gekommen ist, so daß im Durchschnitt der verheiratete Angestellte nicht dem allgemeinen Normalsatz der Angestellten gleichgestellt werden kann.

Gegen Ende 1929 zeigt die amtliche Lohnstatistik folgendes Bild: in der Metallindustrie RM. 236—281, im Handel die kaufmännischen Angestellten RM. 187—391, die technischen RM. 202

bis 427, im Bergbau Sätze zwischen RM. 221 und 368, Textilindustrie RM. 134—342, Nahrungsmittel RM. 167—347.

Eine genaue Erhebung hat der DHV. 1929 durchgeführt und dabei ein Durchschnittseinkommen von RM. 267.63 festgestellt. Nach Stufen aufgeteilt ergibt sich für einfache Tätigkeit ein Gehalt von RM. 142.—, für qualifizierte von RM. 227—., selbständige RM. 347.— und schwierige verantwortliche RM. 493.—, bei Unterteilung nach Gehaltsklassen erhält man folgende Verhältniszahlen:

bis RM. 175.— . . .	34,93%	RM. 300.— bis 400.—	17,22%
RM. 175.— bis 250.—	24,73%	RM. 400.— bis 500.—	3,97%
RM. 250.— bis 300.—	16,08%	über RM. 500.— . .	3,07%

Also ⅓ hat unter RM. 175.—, die große Hälfte unter RM. 250.— und ¼ über RM. 300.—.

Die fast zur selben Zeit veranstaltete Erhebung des GdA., die sich auf 123 000 Angestellte erstreckte, brachte ähnliche Ziffern: 45% unter RM. 200.—, etwas über 29% bis zu RM. 300.—, dann 16.76% bis RM. 400.— und 8,24% über RM. 400.— Einkommen. Nebeneinandergestellt bekommen wir:

	DHV.	GdA.
bis RM. 200.— . . .	43,00%	45,00%
bis RM. 300.— . . .	75,70%	74,35%
bis RM. 400.— . . .	93,00%	91,01%

Für die weibliche Angestellte ergab sich nach den Berechnungen des ZdA. im Jahre 1930 ein durchschnittlicher Gehalt von RM. 146.—, wobei 28% unter RM. 100.— Gehalt bezogen, 59% unter RM. 150.—, 22% zwischen RM. 150.— und 200.— und nur 19% über RM. 200.—.

Nach dem Jahresbericht der RfA. für das Jahr 1932 hatten von 2,9 Millionen Versicherten ein Einkommen:

bis RM. 100.— . . .	31,57%	RM. 300.— bis 400.— .	9,93%
RM. 100.— bis 200.—	30,73%	RM. 400.— bis 500.— .	5,00%
RM. 200.— bis 300.—	18,30%	über RM. 500.— . . .	3,97%

Im Jahre 1930 befanden sich 59% der Versicherten in den untersten Gehaltsklassen bis zu RM. 200.—, während sich 1933

70% in diesen Beitragsklassen versichert hatten. Die Klasse bis RM. 100.— Monatsgehalt umfaßte 1933 38 v. H., also mehr als ein Drittel aller Versicherten.

Wenn wir zu all diesen Ergebnissen die Lebenshaltungskosten der letzten Jahre in Relation setzen und deren Bewegung vergleichen:

	Gesamtindex	Ernährung	Wohnung
1924	127,6	136,3	53,6
1925	139,8	147,8	81,5
1926	141,2	144,4	99,9
1927	147,6	150,9	115,1
1928	151,7	152,3	125,7
1929	153,8	154,5	126,2
1930	147,3	142,9	129,1
1931	135,9	127,6	131,7
1932	120,9	112,3	121,4
1933	118,5	109,9	121,3

und dann die durchschnittlichen Einkommenszahlen und den Lebenshaltungsindex mit den Ziffern der Vorkriegszeit nebeneinander stellen, die damaligen Sätze dementsprechend umrechnen und auf der Grundlage etwa der um den Konjunkturhöhepunkt festgestellten Ergebnisse des DHV. und GdA., die wohl nach all den oben angeführten Untersuchungen ungefähr Normalsätze darstellen, das Verhältnis der Einkommensgestaltung unmittelbar vor Beginn des Weltkrieges und 1929 feststellen, so liegen die letzteren Einkommen generell annähernd 10% über den vorkriegszeitlichen, wenn sich auch das Realeinkommen der jüngeren Angestellten allgemein etwas vermindert hat. Von den weiblichen Angestellten sind nach Feststellungen des ZdA. aus dem Jahre 1930 nur 10% gleich den Männern bezahlt, 9% haben 1—10% weniger, der Rest bezieht weniger als 90% des Einkommens eines gleichaltrigen und gleichbeschäftigten männlichen Angestellten.

Gegenüber dem Höchststande von Ende 1929 fiel das Arbeitseinkommen nach den Berechnungen des IfK. bis Ende 1932 bei den ledigen Angestellten um 27, bei den verheirateten Angestellten um 26% auf rund RM. 186.— als Durchschnittssatz. In

der gleichen Zeit fiel der Lebenshaltungsindex von 153,8 auf 118,4, also um 23,1%. Wenn auch der heutige Lebenshaltungsindex auf einer Grundlage fußt, wo die Menschen noch ganz andere Bedürfnisse hatten und außerdem auf eine vierköpfige Arbeiterfamilie zugeschnitten ist, so gibt er doch, solange ein der Wirklichkeit näher kommender Index fehlt, immerhin ein einigermaßen zutreffendes Bild der notwendigen Aufwendungen. Im vorliegenden Falle ergibt sich, daß bei einer Einkommenskürzung zwischen 26 und 27% und einer ungefähren Ausgabensenkung von 23% eine Kaufkraftschwächung um rund 6% eingetreten ist. Wenn wir für 1929 gegenüber der Vorkriegszeit eine Steigerung des Realeinkommens um 10% feststellen konnten, so verbleibt nach Abzug der jetzt errechneten 6% Senkung am Tiefpunkt der Krise immer noch eine durchschnittliche Besserstellung der Angestellten um 4% gegenüber 1913. Nicht berücksichtigt ist dabei die heute viel drückendere Steuerlast, die diesen kleinen Vorsprung mindestens kompensiert, so daß im Endergebnis der Angestellte von 1932 ungefähr das gleiche Realeinkommen haben dürfte wie der von 1913. Unberücksichtigt blieb dabei allerdings die herrschende Arbeitslosigkeit. Zu Beginn des Jahres 1933 gab es in Deutschland rund 600 000 arbeitslose Angestellte. Bis 31. Januar 1934 ist es gelungen, diese Zahl auf 435 523 herabzudrücken, das heißt um 28,4%. Während bei den technischen Angestellten 42,6% aller Arbeitslosen wieder der Arbeit zugeführt werden konnten, waren es bei den kaufmännischen immerhin noch 28,5%. Lediglich bei den „Sonstigen" ist nur eine ganz geringe Abnahme zu verzeichnen. Die Frühjahrsoffensive 1934 brachte weitere 46 000 Arbeitslose in Arbeit und Brot, so daß noch 390 000 Angestellte auf Arbeit harren. Durchschnittlich sind etwa 10% aller Arbeitslosen Angestellte, darunter ⅓ weibliche. Dieser starke Ausfall vermindert natürlich in erheblichem Maße das Gesamtarbeitseinkommen der Angestelltenschaft und drückt damit deren Kaufkraft.

Wenn wir so allgemein feststellen konnten, daß die Lebensverhältnisse der Angestellten bei ungefähr gleichem Nettoeinkommen wie in der Vorkriegszeit, abgesehen von den Arbeitslosen, fast dieselben geblieben sind und nur eine kleine Verschiebung des Anteilsatzes von den Nahrungsmitteln zu dem sonstigen

Bedarf stattfand, so gilt es nun des weiteren generell zu untersuchen, ob die schon vor 1914 prekären Wohnungsverhältnisse der Angestelltenschaft unter der Wohnungsnot der Kriegs- und Nachkriegszeit weiter gelitten haben, wie sich die Wohnungsbautätigkeit dieser Jahre ausgewirkt hat und in welcher Weise sich in der Jetztzeit das Verhältnis Einkommen — Miete gestaltet.

Zur allgemeinen Orientierung über die Wohnungsbautätigkeit seit Kriegsende diene folgende Zusammenstellung, die dem Konjunkturstatistischen Handbuch 1933 entnommen ist:

	Wohnungs-		davon Neubau-	Gebäude-	davon
	Rohzugang	Reinzugang	wohnungen	zugang insgesamt	Klein- häuser
1919	60 861	56 794	35 595	21 465	18 792
1920	108 307	103 092	75 923	43 411	88 506
1921	141 498	134 223	108 596	66 786	59 570
1922	154 970	146 615	124 273	74 693	65 855
1923	195 940	118 333	100 401	74 824	45 222
1924	115 376	106 502	94 807	54 377	46 185
1925	191 812	178 930	164 437	89 175	77 528
1926	220 529	205 793	199 084	97 838	84 933
1927	306 834	288 635	284 444	131 368	112 050
1928	330 442	309 762	306 825	137 306	114 000
1929	338 802	317 682	315 703	130 783	104 658
1930	330 260	310 971	307 933	121 039	90 284
1931	251 701	233 648	231 342	94 081	72 324
1932	159 121	141 265	131 161	81 587	73 540
1933*	200 000	188 000	140 000	100 000	90 000
Insg.	3 106 453	2 840 145	2 620 530	1 298 732	1 093 427

* = geschätzt.

Der bescheidene Anfang im Jahre 1919, ein allmähliches Ansteigen bis 1923, der durch die Inflation verursachte Rückschlag im Jahre 1924, die gewaltige Ausdehnung der Wohnungsbauproduktion bis 1929, deren lebhaftes Absinken bis zum Jahre 1932 und dann der beginnende Wiederaufstieg sind aus diesen Zahlenreihen zu erkennen. Die Gesamtzahl von 3 106 453 Wohnungen, die einem Nachkriegsjahresmittel von rund 200 000 entspricht, läßt in uns auch das Verständnis reifen für die Bedeutung der

Bauwirtschaft in der deutschen Volkswirtschaft. In 227 000 Baubetrieben waren mit Einbeziehung der mittelbar liefernden Industrie 2,5—3 Millionen Erwerbstätige beschäftigt, so daß man annehmen kann, daß mindestens $^1/_8$ der deutschen Bevölkerung von der Bauwirtschaft lebt. Der Bauaufwand betrug 1912 6 Mrd. Mark, die Gesamtproduktion 36 Mrd.; 1929 stellten sich diese beiden Zahlen auf 9 bzw. 70 Mrd. RM., das heißt also 13—14% der Gesamtproduktion trafen auf den Baumarkt. Dazu kommen aber noch die hohen Summen, die für Einrichtungsgegenstände der neuen Wohnungen und Ausstattung von Werksanlagen usw. verwendet werden, wobei zu den ganzen Aufwendungen betont werden muß, daß die hier investierten Mittel fast ausnahmslos in Deutschland bleiben und somit unsere Wirtschaft weiter befruchten.

Eine richtige Würdigung der Neubauzugänge dieser ganzen Jahre wird erst ermöglicht durch eine genaue Betrachtung des damaligen Bestandes an Wohnungen überhaupt. Das eingehendste Material hierfür liefert uns die Reichswohnungszählung aus dem Jahre 1927. Sie erfaßte vollständig nur die Gemeinden über 5000 Einwohner und erstreckte sich außerdem auf den größten Teil der Gemeinden zwischen 2000 und 5000 Einwohner und eine kleine Auswahl der unter 2000 Einwohner, insgesamt eine Einwohnerzahl von 42,8 Millionen. Dabei wurden 2 391 391 Gebäude mit 8 577 041 Wohnungen gezählt ohne die noch vorhandenen 143 000 Dienstwohnungen und 49 000 Wohnungen in Baracken und Lauben, von denen 7 957 000 = 91,4% Altwohnungen waren und nur der Rest von 751 000 = 8,4% auf Neuwohnungen entfiel. Von der Gesamtzahl der am 31. Dezember 1931 vorhandenen 16 373 000 Wohnungen waren 2 764 000 = 16,9% Neubauwohnungen, die nach dem 1. Juli 1918 entstanden waren, während es am 31. Dezember 1930: 15,4%, am 31. Dezember 1929: 13,8%, dagegen am 31. Dezember 1932: 2,9 Millionen = 17,6% und am 31. Dezember 1933 bereits 18,6% waren. Von den 1927 vorhandenen Wohnhäusern waren 32,2% Einfamilienhäuser, 21,0% Zwei- und 13,1% Dreifamilienhäuser, 9% hatten vier Wohnungen und je 5% zählten fünf und sechs Wohnungen. Die restlichen Häuser bestanden aus mehr Wohnungen. $^3/_4$ aller Häuser wiesen also 1 bis

4 Wohnungen auf, wenn sie damit auch nur gleichzeitig 42% aller Wohnungen umfaßten. Stellen wir die Wohnung als solche in den Mittelpunkt unserer Betrachtung, so ergibt sich als Aufteilung:

	insgesamt Wohnungen	davon Klein-wohnungen	Mittel-wohnungen	Groß-wohnungen
Kleinstadt . .	2 043 000	45,7 %	45,8 %	8,5 %
Mittelstadt . .	2 143 000	46,5 %	45,4 %	8,1 %
Großstadt	4 523 000	51,4 %	41,7 %	6,9 %
	8 709 000	48,8 %	43,6 %	7,6 %

Die Wohndichte im Jahre 1927 zeigt folgende Tabelle:

Wohnung mit	je Raum wohnten	von 100 Personen
1 Raum	2,21 Menschen	1,8
2 Räumen	1,53 „	13,0
3 „	1,18 „	27,5
4 „	1,00 „	25,0
5 „	0,84 „	14,0
6 „	0,75 „	8,2
7–9 „	0,67 „	8,5
10 und mehr	0,58 „	2,0

Aus der mittleren Zahlenreihe sehen wir, daß die Belegstärke um so geringer wird, je größer die Zahl der Räume. Die Mehrzahl aller Menschen wohnte in 3- und 4-Zimmerwohnungen. Die Räume, in denen mehr als zwei Personen hausten, das heißt, wo Wohnungsüberfüllung herrschte, verteilen sich folgendermaßen:

	Überfüllte Wohnungen		Bewohner	
Kleinstädte	131 000	6,4%	837 000	10,4%
Mittelstädte	133 000	6,2%	886 000	10,6%
Großstädte	226 000	5,0%	1 453 000	8,7%
Insgesamt	490 000	5,6%	3 176 000	9,5%

Die Hälfte all dieser überfüllten Wohnungen haben Familien mit mehr als 4 Kindern inne. Im ganzen Reich wurden die über-

füllten Wohnungen auf 750 000 mit rund 5 Millionen Bewohnern geschätzt.

Untermieter hatten fast ein Sechstel aller Wohnungen, nämlich 8,9 v. H. der Einzelmieter und 8,6 v. H. der Familien. 791 000 Familien wurden 1927 gezählt, die so ohne selbständigen Haushalt leben mußten, insgesamt müssen sie auf 1 Million veranschlagt werden.

Gegenüber der Vorkriegszeit bedeutet dies jedoch sowohl eine Abnahme der Wohndichte als auch der Überfüllung und der unselbständigen Haushaltungen.

Diese Besserung wurde erzielt durch die starke Bautätigkeit, die sich auf 1000 der Bevölkerung jährlich auswirkte in je ... Wohnungen:

1909–13	1919—23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	insges.
6,4	1,8	1,7	2,9	3,3	4,6	5,0	5,1	5,0	3,7	2,3	42,5

Die wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in diesen Zahlen einwandfrei wieder. Sie zeigt sich aber auch in ähnlicher Form, wenn wir die Zahlen der auf ein Wohngebäude treffenden Wohnungen zusammenstellen:

	im Reich	in Groß- und Mittel-Städten		im Reich	in Groß- und Mittel-Städten
1919	3,0	2,3	1926	2,0	3,4
1920	2,5	2,1	1927	2,1	3,8
1921	2,2	2,1	1928	2,2	4,0
1922	2,1	2,1	1929	2,4	4,4
1923	2,3	2,1	1930	2,5	4,9
1924	1,7	2,4	1931	2,4	5,1
1925	1,8	2,9	1932	1,6	2,8

Hier zeigen die Jahre 1928—1930 die Ausdehnung der Häuser auf mehr Wohnungen und neuerdings wieder ein Vordringen der kleineren Wohngebäude.

Die Verschiedenheit der Häusergrößen nach Ortsgruppenklassen zeigt nachstehende Tabelle:

Ortsgröße	Häuser mit . . . Wohnungen		
	1—4	5—10	über 10
unter 1 000	90,0 %	9,0 %	1,0 %
1 000— 2 000	87,9 %	10,6 %	1,5 %
2 000— 5 000	86,1 %	12,3 %	1,6 %
5 000— 20 000	72,6 %	23,7 %	3,6 %
20 000— 50 000	57,5 %	36,6 %	5,9 %
50 000—100 000	46,9 %	44,5 %	8,9 %
über 100 000	22,5 %	44,0 %	33,5 %
	50,6 %	33,0 %	16,4 %

Der große Gegensatz ländlicher und städtischer Bauweise ist hier deutlich ersichtlich.

Wichtig ist noch die Durchschnittsgröße der einzelnen Wohnungen, die ja besonders deutlich die wirtschaftliche Lage der Bevölkerung zeigt:

1925	4,5 Zimmer	1931	3,4 Zimmer
1928	4,0 „	1932	3,6 „
1929	3,9 „	1933	3,9 „
1930	3,7 „		

Würde man nun glauben, daß die Vermehrung der zur Verfügung stehenden Wohnungen an sich, die Vergrößerung der Zahl der Neubauwohnungen, die allmähliche Verdrängung der Großmiethäuser durch Einfamilien- und Kleinhäuser, das Nachlassen von Wohndichte und Überfüllung und andere Fortschritte, die uneingeschränkte Zustimmung der Allgemeinheit fanden und finden, so wäre man in einem erheblichen Irrtum befangen. Im Gegenteil: eine weitere Neubautätigkeit, die eine fortgesetzte Besserung der auch heute noch von dem Ideal weit entfernten Wohnmarktlage bringen soll, wird von vielen Seiten bekämpft. Bei teilweise grundverschiedenen Argumenten ist das Ziel allen diesen Gegnern gemeinsam: Erhaltung eines gewissen Monopolcharakters des Altwohnbestandes durch möglichste Verhinderung weiterer Neubauten.

Begründet wird dieser Standpunkt einmal damit, daß an sich überhaupt keine Wohnungsnot in Deutschland mehr bestehe, diese vielmehr nur noch gelegentlich durch falsche Wohnraumverteilung herbeigeführt werde, wobei darauf hingewiesen wird, daß in den Jahren 1914—1927 eine Zunahme der Bevölkerung um 5 v. H., eine solche der Wohnungen aber um 9,5 v. H. stattgefunden habe und gleichzeitig Wohnungsdichte und -überfüllung nachgelassen hätten. Dem ist entgegenzuhalten, daß die Haushaltskopfzahl 1910 4,5 Personen betrug, 1925 auf 4,07 und schließlich 1933 auf 3,72 zurückgegangen ist, also bei fiktiver gleicher Wohnungs- und Haushaltszahl natürlich die zuletzt genannten beiden Vorgänge eintreten mußten. Die besorgniserregende Ausbreitung der Erwachsenen und der Rückgang der Kinder bringen sogar eine vermehrte Nachfrage nach Wohnungen, so daß von einer falschen Verteilung des vorhandenen Raumes nicht gesprochen werden kann. Auch die Zahl von 33,7 Millionen Wohnräumen im Jahre 1927, auf die 33,2 Millionen Bewohner trafen, das heißt auf jeden Bewohner theoretisch durchschnittlich 1 Raum, genügt nicht, da eine planmäßige Verteilung und Vermietung je Raum und Kopf absolut unmöglich ist.

Ebensowenig hat eine Aufblähung der Haushaltungen stattgefunden, da deren Anwachsen ebenfalls durch die allmähliche „Vergreisung" des deutschen Volkes zunächst eine zwangsläufige Erscheinung ist. Schon vor dem Kriege waren 7,8% der Wohnungen in Händen von Einzelpersonen, heute sind es rund 9%, also unter Berücksichtigung der Kriegshinterbliebenen und des höheren Prozentsatzes an alten Leuten bestimmt kein übermäßiges Anschwellen.

Die auf die Wohnungsteilung gesetzten Hoffnungen sind häufig übertriebene Erwartungen, da höchstens insgesamt 2—300 000 Wohnungen auf diese Weise gewonnen werden können, wie aus dem Ergebnis des Jahres 1933 mit 50 000 Umbauwohnungen hervorgeht, das außerordentlich günstig ist, sowie aus dem Resultat der Leerwohnungszählung in den Groß- und Mittelstädten, das für Ende Januar 1934 etwa 8000 unvermietete Großwohnungen feststellt; außerdem sind aber diese geteilten Wohnungen, die meist aus sehr teueren Altwohnungen gewonnen werden, als Kleinwoh-

nung immer noch vielfach nicht erschwinglich und können nur in seltenen Fällen die frühere Miete erbringen, von einer Amortisation der Umbaukosten ganz zu schweigen.

Als besonders durchschlagender Beweis wird immer wieder auf den erheblichen Leerwohnungsstand hingewiesen, der schon so weit fortgeschritten sei, daß in den Großstädten ganze Straßenzüge kein Haus mehr aufwiesen, wo nicht mindestens eine Wohnung zu vermieten sei. Diese Behauptung übersieht aber zweierlei: einmal, daß es sich in solchen Fällen fast ausschließlich um zu große und teuere Altwohnungen handelt, zum anderen, daß bei Kleinwohnungen, die wirklich gelegentlich leerstehen, irgendwelche besonderen Mängel vorhanden sind wie Feuchtigkeit, schlechte Heizung usw. oder, falls Neubauwohnungen in Frage stehen, diese unerschwingliche Mieten kosten. Im übrigen liegen verschiedene Untersuchungen vor, die diese Äußerungen eindeutig widerlegen. Die bayerische Erhebung vom 31. Dezember 1931 in allen Städten über 5000 Einwohnern erfaßte 762 461 Wohnungen, von denen 1363 leerstanden, das sind 0,18%. Zur selben Zeit stellte der Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften und -gesellschaften, Bezirk Bayern, in seinen 33 400 Wohnungen fest, daß 91 nicht vermietet waren = 0,27%. Im Reich hatte die nämliche Zählung bei 363 558 Wohnungen das Ergebnis, daß 3782 = 1,04% unbewohnt waren. Die Stadt Berlin hatte am 10. Oktober 1932 bei 1 354 000 Wohnungen 26 655 leerstehende, das sind 2,0%, die sich verteilten auf Großwohnungen: 7,8%, mittlere: 3,7% und Kleinwohnungen: 1,4%. Breslau zählte im August 1931: 1135 = 0,65% Leerwohnungen, in München waren am 1. April 1932 sofort beziehbar 0,1%. Die Leerwohnungszählung der deutschen Städte über 10 000 Einwohner am 16. Juni 1933 ermittelte 112 900 freie Wohnungen, also 1,0%. Am gleichen Termin gab es in Nürnberg unter 110 154 Wohnungen 459 leere, das sind 0,4%. Zusammengefaßt muß festgestellt werden, daß selbst der Höchstsatz von Leerwohnungen, der Berliner, der 2,0 % beträgt, hinter dem Normalfriedenssatz bedeutend zurückbleibt, ganz abgesehen von den übrigen Städten und erst recht von den ländlichen Bezirken, in denen der Leerwohnungsstand überhaupt keine Rolle spielt. Hier darf darauf hingewiesen werden, daß nach einer Untersuchung

der Gagfah vom 1. Januar 1931 von 17 900 Neumietern bisher 8 600 wohnungslos waren, was beweist, daß immer noch eine große Anzahl von Wohnungssuchenden am Wohnungsmarkt vorhanden ist. Von den Neumietern des Jahres 1930 waren sogar 59,9 % ohne Altwohnung, 1931 waren es 63 %, 1932 41 %.

Im Zusammenhang mit den Leerwohnungen wird auch von verschiedenen Seiten der gewichtige Vorwurf der Fehlinvestition erhoben. Von den rund 19 Mrd. RM., die in der Nachkriegszeit im Wohnungsbau angelegt wurden, haben öffentliche Hand und Privatkapital je etwa die Hälfte gegeben. In dieser Zeit wurden ungefähr 3 Millionen Wohnungen errichtet mit dem Ergebnis, daß seit dem Jahre 1925, wo der objektive Wohnungsbedarf, das heißt der Überschuß der vorhandenen Haushaltungen über die vorhandenen Wohnungen, 1 Million betrug, dieser im Jahre 1933 auf 1,2 Millionen anstieg, da bei einem Wohnungsreinzugang zwischen Juni 1925 und Juni 1933 von 2 Millionen ein Haushaltsreinzugang von 15 350 000 auf 17 550 000 eintrat, also von 2,2 Millionen. Da sich nun bis 1940 nach den genauen Berechnungen Dr. Wagners ein weiterer Zuwachs um 1 640 000 Haushaltungen vollziehen wird, da bisher aufgeschobene Haushaltsgründungen durch das Gesetz zur Förderung von Eheschließungen eine zusätzliche Zahl von, gering gerechnet, weit über eine halbe Million — in den ersten sechs Monaten wurden bereits 183 000 Ehestandsdarlehen gewährt — neue Heiraten bringen werden, da der subjektive Wohnungsbedarf, der vor allem von der Kaufkraft der Bevölkerung abhängig ist, wobei zu berücksichtigen ist, daß erstmals 1933 das Volkseinkommen wieder um 1 Mrd. RM. stieg und nach den Schätzungen des Staatssekretärs Reinhard vom Reichsfinanzministerium schon 1934 um weitere 1,5 Mrd. RM. zunehmen wird, bis 1940 voraussichtlich lebhaft ansteigen wird, so ist mit einem subjektiven Wohnungsfehlbedarf von mindestens 500 000 Wohnungen zu rechnen. Dazu kommt ein laufender Abbruchbedarf, der bei einem Gesamtbestand von 16,5 Millionen Wohnungen und einem Höchstalter von 120—150 Jahren je Haus wenigstens 100 000 Wohnungen pro Jahr ausmacht, das sind insgesamt weitere ungefähr 700 000 Wohnungen, vermehrt um den aufgestauten Abbruchbedarf von etwa 3—400 000 Wohnungen. Wollen wir noch eine

Leerwohnungsreserve schaffen, die, wie in Vorkriegszeiten, einen geregelten Umzugsbetrieb gewährleisten soll, so sind dazu weitere 100 000—200 000 Wohnungen erforderlich. Zusammengerechnet gibt dies bis 1940 einen volkswirtschaftlichen Bedarf von, gering gezählt, 3,5 Millionen, so daß jährlich bis 1940 ungefähr 500 000 Wohnungen zu bauen wären, wenn die Lage gegenüber heute verbessert werden soll. Geschieht dies nicht, so kann je nachdem wieder nur der notwendigste laufende Bedarf gedeckt werden und die Wohnungsnot kann nicht nur nicht behoben werden, sondern es wird wahrscheinlich eine erneute Verschlechterung eintreten. Da diese Zahl nach den bisher zu gewinnenden Anhaltspunkten nicht erreicht werden wird, da jedoch mit einem sicheren Erfolg der bevölkerungspolitischen Maßnahmen der Reichsregierung gerechnet werden kann, der dann alle Untersuchungen Burgdörfers und anderer über den Geburtenrückgang, die Vergreisung usw. im deutschen Volk nicht Wirklichkeit lassen werden wird, da ferner in dem Dezenium 1940—1950 bisher ein Haushaltszuwachs von 800 000 zu erwarten steht, da schließlich ein laufender Abbruchbedarf von 100 000 Wohnungen ständig zu erwarten ist, so besteht auch nach 1940 für das Baugewerbe keine akute Gefahr. Von einer Fehlinvestition im Sinne einer unverwertbaren Produktion zu sprechen, ist demnach völlig ungerechtfertigt. Eine gewisse Berechtigung kann nur insoweit anerkannt werden, als gelegentlich zu teuer und am unrichtigen Ort gebaut wurde oder zu große Wohnungen erstellt wurden. Diese Fälle sind aber weit in der Minderzahl, so daß die generelle Behauptung einer Kapitalfehlleitung auf dem Wohnungsbaumarkt der Nachkriegszeit nicht haltbar ist, im Gegenteil, der Typ der großstädtischen Mietskaserne stellt eine fehlgerichtete Investition größten Stiles dar, aus der nur der von der Wertsteigerung des Grundes und Bodens profitierende Grundstückshandel Nutzen gezogen hat. Die überhöhten Mieten bei ungesunden Wohnungsverhältnissen haben im Zuge einer Besserung der Verkehrsmittel zu einer wachsenden Entvölkerung der Innenstädte geführt und damit erst die wirtschaftlichen Gefahren für den Wohnhausaltbesitz heraufbeschworen.

Dies verdichtete sich zu dem gravierenden Einwand, daß durch ein fortgesetztes großzügiges Neubauprogramm eine nicht

tragbare Entwertung des Althausbestandes eintrete. Der Hausbesitz ist nach dem landwirtschaftlichen Grundbesitz der wichtigste Posten der nationalen Vermögensbilanz. Er repräsentierte kurz vor dem Weltkriege einen ungefähren Wert von 100 Mrd. M., auf dem eine Belastung von 49,2 Mrd. M. ruhte. Für 1924 wurde der Steuerwert auf 63 Mrd. M. amtlich veranschlagt, die heutigen Schätzungen bewegen sich zwischen 35 und 40 Mrd. RM. Der Miet-ertrag der etwa 4 Millionen städtischen Althäuser wurde für das letzte Vorkriegsjahr von den amtlichen Stellen auf 5 Mrd. M. berechnet, für das Jahr 1933 werden — unter Zugrundelegung von Untersuchungen der Stadt Köln — zirka 3,75 Mrd. RM. angegeben. Dieser Minderung der Erträge steht eine Steigerung der Lasten gegenüber: an die Stelle einer Gesamtbelastung von 2,4 Mrd. M. im Jahre 1913, die sich aus Steuern (220 Mill. M.), anderen öffentlichen Lasten (100 Mill. M.) und Hypothekenzinsen (2100 Mill. RM.) zusammensetzte, traten 1933 etwa 3,5 Mrd. RM., und zwar 2450 Mill. RM. Steuern, 330 Mill. RM. andere öffentliche Lasten und 720 Mill. RM. Hypothekenzinsen. Die geringe Spanne zwischen Ertrag und Belastung deckt natürlich kaum die Ausgaben für Verwaltung, Erhaltung und Pflege des Hauses, ganz abgesehen von der Zurückstellung einer Abnützungsquote und Kapitalrente sowie eines Arbeitsertrags. Angesichts der jahrelangen Vernachlässigung und des zunehmenden Alters der Häuser ist der Aufwandsbedarf außerdem noch beträchtlich gewachsen und der Althausbesitz befindet sich in einem erschreckenden Entwertungsprozeß. Wenn aber nun daraus die Schlußfolgerung gezogen wird, daß deshalb jede Neubautätigkeit eingestellt werden muß, um eine weitere Wertminderung zu vermeiden, so ist dies grundfalsch: würden die, wie oben nachgewiesen, notwendigen Neubauten unterbleiben, so träte wohl auf einer Seite eine neue verschärfte Wohnungsnot ein, andererseits aber nur eine zwangsweise und daher ungesunde Wiederbesetzung hygienisch und sozial minderwertiger oder aber überteuerter Wohnungen, dagegen kaum eine Wertsteigerung der Althäuser als solcher, da eine nennenswerte Erhöhung des Ertrages damit nicht verbunden ist, wenn das 1% aus irgendwelchen negativen Gründen leerstehender Wohnungen nun wieder vermietet werden könnte.

Dazu käme noch als unerwünschte Begleiterscheinung eine gewaltige Arbeitslosigkeit der in ihrer Schlüsselstellung unbestrittenen deutschen Bauwirtschaft, so daß bei der allmählich platzgreifenden gesamtwirtschaftlichen Betrachtung wirtschaftlicher Maßnahmen ein solches Vorgehen absolut indiskutabel wäre. Als Entlastungsmöglichkeit kommt vielmehr nur — da eine Steigerung der Mieten untragbar wäre — eine Senkung der auf das elffache der Vorkriegszeit erhöhten Steuern in Frage. Hier allein liegt der Punkt, wo angesetzt werden kann und muß, wenn die Gefahr vom Althausbesitz genommen werden soll.

In einer kaum weniger mißlichen Situation befindet sich der Neuhausbesitz. Er trägt allein mindestens 17 Mrd. RM. = 53% der heute sich auf etwa 30 Mrd. RM. belaufenden Hypotheken, wenn auch die Neuhäuser nur 18,6% des gesamten Hausbestandes ausmachen; da diese Bauten fast alle bei einem bedeutend höheren Bauindex errichtet wurden, ist der Neuhausbesitzer ohne sein Verschulden durch die Deflationspolitik der letzten Jahre stark geschädigt worden. Wenn man von einer Schuldenabwertung und ihren unheilvollen Folgen absieht, bleibt auch hier nur eine Steuererleichterung, vor allem aber eine Zinssenkung als hauptsächlichster Weg aus der heutigen Lage. Auch hier könnte durch ein Eindämmen oder Einstellen des Neuhausbaues wenig oder nichts erreicht werden. Das allgemeine Motto muß und kann daher nur heissen: Vernünftige und planmäßige Neubautätigkeit unter Erhaltung, pfleglicher Behandlung und Entlastung des Altwohnungsbestandes. Das erstere ist aber nur möglich unter Berücksichtigung aller einschlägigen sozial- und bevölkerungspolitischen Gesichtspunkte wie Beobachtung von Zustrom und Abwanderung der Großstädte bei richtigem Ausbalanzieren zwischen arbeitsmarktbedingtem Zwang zum Wohnungsbau, finanzieller Möglichkeit, richtiger Standortwahl und volkswirtschaftlichem Bedarf. Dann aber wird sich nicht nur die immer noch bestehende latente Wohnungsnot beseitigen lassen, sondern es wird auch ein tragbares Verhältnis zwischen Alt- und Neuwohnungsbestand gefunden werden können, das als oberstes Ziel das Wohl der Allgemeinheit ansieht.

In diesen großen allgemeinen Rahmen ist als kleinerer Bestandteil die Lage am Angestelltenwohnungsmarkt eingespannt. Sehen wir von der Arbeitslosigkeit ab, die ja mit wachsendem Erfolg heute bekämpft wird, so muß nach dieser als härtestes soziales Übel gerade der Angestelltenschaft die immer noch vorhandene Wohnungsnot gewertet werden. Wenn nach der umfangreichen Erhebung des GdA. aus dem Jahre 1929, die sich auf 123 000 Angestellte erstreckte, und der des DHV. aus dem gleichen Jahre, die sogar 188 000 Angestellte miteinbezog, 55,1% der Angestellten ohne selbständige Wohnung sind, so muß diese Zahl schwer zu denken geben. Das Leben von 39,5% dieser Berufsschicht bei Eltern und Verwandten und von 15,6% bei Fremden in Untermiete und das damit verbundene Entbehren eines eigenen Heims läßt Verständnis dafür aufkommen, daß diesen Menschen die Bedeutung des Begriffs: Heimat nie richtig klar geworden ist. Dies ist aber gerade für den heutigen Staat ein Zustand, der in dieser Form unmöglich erhalten bleiben kann.

Betrachten wir die Wohnformen der Angestellten im Jahre 1929 und vergleichen sie mit den Zahlen von 1912, so ergibt sich folgendes Bild:

Von 100 Angestellten hatten:	1912	1929
Selbständiges Heim	28,3%	41,0%
Dienstwohnung	4,4%	3,9%
Untermiete bei Fremden	35,7%	15,6%
Wohnen bei Eltern und Verwandten . .	31,6%	39,5%

Die Wohnungsverhältnisse haben sich also insgesamt erheblich gebessert. Gegenüber 32,7 v. H. im Jahre 1912 hatten 1929 immerhin 44.9 v. H. eine selbständige Wohnung, wenn auch bei der Mehrzahl, die ohne eigene Behausung leben muß, der Prozentsatz derjenigen, die sich wenigstens ein Wohnen in Untermiete leisten können, nicht unbeträchtlich zurückgegangen ist. Viel unbefriedigender ist das Verhältnis noch, wenn man es auf die weiblichen Angestellten abstellt, die in der Gesamtzahl der Angestellten mit rund 1,2 Millionen vertreten sind. Hier haben nur 8,6% eine selbständige Wohnung, während 91,4% entweder in Untermiete (10,2%) oder bei den Angehörigen (81,2%) wohnen. Von den

bei den Eltern und Verwandten Wohnenden hatten 30% ein eigenes Zimmer, die übrigen ⅔ teilten mit einer oder mehreren Personen einen Raum.

Allerdings ist hier der Familienstand nicht ohne Einfluß. Von den erfaßten Angestellten waren bei den männlichen 39,1% ledig, 59,3 verheiratet und der kleine Rest verwitwet oder geschieden; bei den weiblichen dagegen war der überwiegende Teil, nämlich 92,9% ledig und nur 4,2% verheiratet. Aber auch dann zeigt sich noch, daß von den verheirateten männlichen Angestellten 86,6% in selbständigen Wohnungen lebten, während nur 47,1% der weiblichen verheirateten Angestellten ein eigenes Heim besaßen, 26,7% aber bei Fremden und 26,6% bei Angehörigen in Untermiete wohnten. Von den durch den DHV. erfaßten Handlungsgehilfen wohnten 76 v. H. in Mietswohnungen, 11 v. H. in Werkswohnungen, 5 v. H. in Eigenheimen und nur 8 v. H. waren Untermieter. Sehr betrüblich ist in diesem Zusammenhang die Wahrnehmung, daß mit zunehmender Familiengröße die Größe der Wohnung in allen Stufen fast gleich bleibt, dagegen die Belegdichte mit der steigenden Kinderzahl wächst. Die Erklärung dieser ungesunden Erscheinung ist darin zu suchen, daß die Kinderzulage in so ziemlich allen Fällen kaum dazu ausreicht, das betreffende Kind zu ernähren oder sonst zu unterhalten, so daß für eine Wohnungsvergrößerung keinerlei Mittel verbleiben.

Die unmittelbare Auswirkung dieser Tatsache ist die furchtbare Kinderarmut der Angestelltenkreise. Zur Erhaltung des deutschen Volkskörpers wäre eine theoretische Solleistung von 3,2 Geburten je Ehe erforderlich. Die wirkliche Geburtenleistung betrug 1929 je Ehe 2,94 Geburten im Gesamtdurchschnitt der Bevölkerung; demgegenüber betrug die Effektivleistung der Handlungsgehilfen 1,62 Kinder auf eine Ehe. Zum großen Teil ist diese außerordentlich geringe Geburtenzahl von den zu hohen fixen Kosten für Wohnung, Kleidung und sonstiges mitveranlaßt. 34 v. H. der Ehen der Kaufmannsgehilfen sind kinderlos, 37 v. H. haben 1 Kind, 20 v. H. 2 Kinder, 6 v. H. 3 Kinder und 3 v. H. mehr als 3 Kinder. Da die Kinderzahl mit dem Einkommen steigt, wäre der theoretische Ausweg aus diesem Dilemma schon gegeben, der praktischen Lösung dieser ungeheuer wichtigen Frage

wird uns wohl unsere nationalsozialistische Regierung bald näher führen, die ja als einen ihrer Fundamentalsätze das betrachtet, was Professor Zahn schon vor Jahren in die klassischen Worte gekleidet hat: „Die Familie ist das eigentliche Herz der Volksperpersönlichkeit".

Familienstand und Einkommenshöhe wirken sich natürlich noch in verschiedenen anderen Richtungen aus: zunächst in der Zahl der Räume der einzelnen Wohnungen. Die Untersuchung des GdA. erbrachte folgendes Ergebnis:

4,9%	der	Wohnungen	hatten 1	Zimmer
1,9%	„	„	„ 1½	„
23,4%	„	„	„ 2	„
4,3%	„	„	„ 2½	„
33,5%	„	„	„ 3	„
2,6%	„	„	„ 3½	„
18,7%	„	„	„ 4	„
1,0%	„	„	„ 4½	„
9,7%	„	„	„ 5 und mehr	Zimmer,

das heißt 68% aller Angestelltenheime haben bis zu drei Räume. Darin drückt sich einerseits der Zwang aus, in einer möglichst kleinen und damit billigen Wohnung zu leben, auf der anderen Seite zeigt sich aber besonders darin, daß ⅓ aller Wohnungen doch mehr als 3 Zimmer umfaßt, das Bestreben des Angestellten nach bürgerlicher Lebenshaltung. Faßt man die 3—4-Zimmerwohnungen als sogenannte Mittelwohnungen zusammen, so ergibt sich die soziologisch interessante Tatsache, daß 55% aller Angestellten diesen Wohnungstyp trotz der geringen dafür zur Verfügung stehenden Mittel bevorzugt, eine Wahrnehmung, die jedenfalls von den verantwortlichen Stellen und Wohnungsbauunternehmungen nicht übersehen werden sollte.

Natürlicherweise ist die Wohnungsgröße durch die nämlichen Faktoren beeinflußt: die DHV.-Untersuchung erbrachte eine Wohnungsgrößendurchschnittszahl für die verheirateten Angestellten von 68,24 qm, welche Feststellung besonders dadurch an Bedeutung gewinnt, daß damals als Mindestmaß für die Bereitstellung von Hauszinssteuermitteln 70 qm vorgeschrieben waren.

Erst bei einem Einkommen von über RM. 4200.— konnte diese Grenze überschritten werden, um dann bei RM. 6000.— auf 80 qm anzusteigen. Die amtliche Erhebung über 2000 Haushaltungen aus dem Jahre 1927 stellt fest, daß auf den Kopf einer Arbeiterfamilie 10,93 qm, einer Angestelltenfamilie 17,28 qm und einer Beamtenfamilie 18,41 qm Wohnfläche entfallen. Der Luftraum verhält sich wie 31,80 : 52,71 : 56,61 cbm. Die Schlafzimmer nehmen davon ein 52 bzw. 42 und 40 %. Auch hier steigt mit dem Einkommen Wohnfläche und Luftraum.

In engem Zusammenhang mit Raumzahl und Wohnungsgröße steht die Belegdichte, das ist die Kopfzahl je Zimmer. Die Haushaltsuntersuchung des DHV. aus dem Jahre 1926 kam zu dem Ergebnis, daß von 285 Familien wohnten in

1 Zimmer	22	Familien	mit	64	Köpfen	=	7,5%	der	Familien
2 Zimmern	80	„	„	252	„	=	28,5%	„	„
3 „	108	„	„	384	„	=	37,0%	„	„
4 „	57	„	„	240	„	=	19,5%	„	„
5 „	16	„	„	62	„	=	5,5%	„	„
6 u. m. „	2	„	„	9	„	=	2,0%	„	„

Mehr als ein Drittel dieser mindestens dreiköpfigen Familien hatten nur ein oder zwei Zimmer zur Verfügung, ein weiteres Drittel hatte auch nur Dreizimmerwohnungen. Bringen wir Wohnungsgröße und Wohnungsdichte in eine Relation, so erhalten wir als Belegdichte:

Wohnungsgröße	Wohnungsdichte	Belegdichte
1 Zimmer	2,0	2,0
1½ „	2,7	1,8
2 „	1,9	0,85
2½ „	3,0	1,2
3 „	3,4	1,1
3½ „	3,9	1,1
4 „	4,4	1,1
4½ „	5,8	1,3
5 u. m. „	5,2	1,05
Durchschnitt	4,1 Personen	1,3 Personen

Diese Gesamtbelegdichte ist erheblich stärker als die im Reichsdurchschnitt, wo auf einen Wohnraum im allgemeinen eine Person entfällt gegenüber hier 1,3 Personen, ein Symptom, das bei der Beurteilung Beachtung verdient.

Die maßgebendste Bedeutung aber kommt dem Verhältnis Einkommen — Ausgabe für Wohnung zu. Im einzelnen muß unterschieden werden zwischen Ledigen und Verheirateten, Männlichen und Weiblichen, Alt- und Neubaumietern. Greifen wir aus der GdA.-Erhebung die verheirateten Angestellten heraus, so wandten von je 100 nach dem Einkommen gestaffelt für Miete auf:

Gehalt	bis 30 RM.	30—40 RM.	40—60 RM.	60—80 RM.	80—100 RM.	100—125 RM.	über 125 RM.
— 150	43,6	20,3	23,7	8,3	3,0	0,8	0,3
150—200	44,3	21,7	24,4	7,3	1,5	0,8	0,2
200—250	36,7	23,7	29,1	8,0	1,9	0,5	0,1
250—300	25,7	23,6	35,7	11,2	3,0	0,5	0,3
300—400	15,4	19,1	38,4	19,2	6,0	1,9	0,6
über 400	8,0	11,0	32,6	26,1	12,4	5,8	4,1
Durchschnitt	23,7	20,1	33,7	15,0	5,0	1,6	0,9

Wenn wir die Wohnungen in solche mit Mietpreisen unter RM. 30.—, in eine Mittelgruppe RM. 30.— bis 60.— und eine solche über RM. 60.— einteilen, so finden wir, daß rund ¼ der verheirateten Angestellten in der Gruppe der billigsten Wohnungen lebt, etwa die Hälfte mittlere Mieten ausgibt und das letzte Viertel über RM. 60.— monatlich aufwenden kann. Hier muß aber ausdrücklich hervorgehoben werden, daß diese ermittelten durchschnittlichen Werte nur als „Schattenrisse der tatsächlichen Verhältnisse" gewertet werden können, denn in der Wirklichkeit ergeben sich durch die Unterteilung in verschiedene Berufsgruppen, die ungleichen Mieten in den einzelnen Ländern und Gauen und die Eingruppierung in Ortsklassen zahlreiche Verschiebungen. Als besonders hervorstechendes Beispiel muß Berlin genannt werden, wo z. B. in der Gehaltsklasse RM. 150.— bis 200.— durchschnittlich 28,7 % des Gehalts für Miete aufgewendet werden müssen, wäh-

rend in derselben Gehaltsgruppe in Oberschlesien, Mitteldeutschland und Sachsen nur 17,6% für Miete erforderlich sind und der Reichsdurchschnitt bei 21,5% liegt. Gegenüber den Verheirateten zahlen von den Ledigen in %:

	männlich	weiblich
—30 RM.	52,7	58,9
30—40 RM.	25,4	19,3
40—60 RM.	12,6	11,6
60—80 RM.	6,8	7,4
über 80 RM.	2,5	2,8

Über die Hälfte der Unverheirateten wendet also nicht einmal RM. 30.— für die Miete auf, wobei auch hier die Weiblichen ihre finanzielle Schlechterstellung nach außen dokumentieren.

Inwieweit die Ausgaben für eine selbständige bzw. untergemietete Wohnung differieren, zeigt eine Untersuchung des ZdA. aus dem Jahre 1930. Die Angestellten gaben aus in v. H.:

	in eigener Wohnung	in Untermiete
—20 RM.	18	24
20—40 RM.	43	56
40—60 RM.	26	16
über 60 RM.	13	4

Während also von den Wohnungsbesitzenden $^2/_5$ über RM. 40.— je Monat aufwenden müssen, besteht diese Notwendigkeit bei den Untermietern nur für $^1/_5$ der Angestellten.

Die Verschiedenheit der Mietaufwendungen in Klein-, Mittel- und Großstadt zeigt nachfolgende Zusammenstellung des DHV. aus dem Jahre 1929:

Einkommen	Kleinstadt	Mittelstadt	Großstadt
—3000 RM.	233.— RM.	285.— RM.	300.— RM.
3—4000 RM.	242.— RM.	402.— RM.	460.— RM.
über 4000 RM.	378.— RM.	524.— RM.	565.— RM.

Die Steigerung in der niedrigsten Gehaltsstufe zwischen Klein- und Großstadt beträgt 29%, in der mittleren 91% und in der oberen 77%, geht also weit über das hinaus, was durch Wohnungszuschüsse und Ortsklassenzuschläge ausgeglichen wird.

Nachdem wir diese allgemeinen Tendenzen aufgezeigt haben, ist es nun notwendig, im einzelnen das jeweilige Verhältnis Einkommen : Wohnkosten zu untersuchen. Weder die Reichswohnungszählung von 1927 noch sonstige amtliche Zählungen brachten irgendwelche Erhebungen über die Höhe der Mieten und des sonstigen Wohnaufwandes, so daß nur Einzelerhebungen als Grundlage herangezogen werden können. Anders verhält es sich mit der Einkommenserfassung des deutschen Volkes, denn hier steht uns in Band 359 der Statistik des Deutschen Reichs amtliches Material zur Verfügung, das uns ziemlich genaue Aufschlüsse gibt über die Einkommensverteilung in der deutschen Bevölkerung. Kurz zusammengefaßt stellt sich das Bild dar:

Einkommensgruppe	Zahl der Erfaßten	in %
Unbesteuerte [1]	10 391 000	38,47
Steuerbefreite [2]	362 000	1,34
—1200 [3]		
1200—1680	8 781 000	32,50
1680—1980		
1980—2280		
2280—2580		
2580—2880	5 133 000	19,01
2880—3480		
3480—5480	1 478 000	5,48
5480—8480	529 000	3,20
über 8400	333 000	
Insgesamt	27 009 000	100,00

Bei 32 Mill. Erwerbstätigen hatten 5 Mill. so wenig Einkommen, daß sie ohne Veranlagung blieben. Zusammengezogen ergibt sich, daß 16 Millionen erwerbstätige Deutsche = 50% im Jahr bis zu RM. 1200.— Einkommen hatten, daß weitere 13 Millionen

[1] = Jahreseinkommen unter RM. 1200.—.

[2] Jahreseinkommen über RM. 1200.—, aber wegen Familienstand usw. befreit.

[3] bei voller Beschäftigung über RM. 1200.—, aber wegen Saisonarbeit usw. weniger.

RM. 1200.— bis RM. 3000.— bezogen, das heißt knapp 10% des ganzen Volkes konnten mehr als RM. 250.— im Monat ausgeben. Die korrespondierenden Einkommen der Angestellten wurden schon weiter oben dargestellt.

Nun hat das Statistische Reichsamt im Juni 1927 errechnet, daß im Reichsdurchschnitt für Altwohnungen mit gesetzlicher Miete 15,8% des Einkommens für Miete aufgewendet werden, während Neubauwohnungen oft bis zu ⅓ des Einkommens absorbieren. Zur Miete sind dann noch die Kosten für Wohnungseinrichtung, -ergänzung und -unterhalt hinzuzurechnen.

Hinsichtlich der Angestellten haben verschiedene Stellen solche Berechnungen durchgeführt. Im einzelnen hat das Statistische Landesamt Hamburg für 46 Angestellte im Jahre 1926 ein Prozentverhältnis von 11,17 für die Mieten gefunden, der AfA.-Bund im gleichen Jahre bei 43 Untersuchten 14,3%. Ein Jahr später stellte der DHV. aus 290 Haushaltsbüchern 10,19 v. H. Mietaufwand fest, während das Statistische Reichsamt für 1927/28 von 546 Angestelltenfamilien 11,5% errechnete. Diese niedrigen Sätze resultieren daraus, daß es sich hier fast nur um Altwohnungen handelt, die gegenüber dem stark gestiegenen Lebenshaltungsindex auf Grund der gesetzlichen Miete relativ billig waren. Der GdA. ermittelte 1929 bei den von ihm befragten 123 000 Angestellen eine Mietbeanspruchung von:

22,6% bei einem Einkommen von 100.— bis 150.— RM.
17,8% „ „ „ „ 150.— bis 200.— RM.
15,5% „ „ „ „ 200.— bis 250.— RM.
14,4% „ „ „ „ über 250.— RM.

wobei wieder diese Zahlen nur Durchschnittswerte darstellen, die beispielsweise in der untersten Stufe zwischen 19,4% bei Orten unter 5000 Einwohnern und 28,8% bei Städten über 100 000 Einwohnern schwanken und in Berlin sogar zwischen 17,1 und 28,4% des Einkommens ausmachen. Der AfA.-Bund kam 1931 bei seinen Erhebungen auf 12,0% Mietaufwand und 21,0% Wohnkosten, wobei er noch feststellen konnte, daß der letztere Aufwand 1926 erst 17,6% betragen hatte. Die vorgenannten Zahlen sind also in diesem Verhältnis zu ergänzen, wenn ein einigermaßen sicherer Vergleichsboden gefunden werden soll.

Aus dem Obigen ein allgemeingültiges Ergebnis herauszukristallisieren, ist nach den schon aufgeführten Bedenken nicht möglich, zum mindesten ergibt sich dann hieraus kein der Wirklichkeit absolut entsprechendes Bild. Eine konstante Größe kann wegen der starken Schwankungen und Abweichungen als Miet- und Wohnungsaufwand nicht nominiert werden, vielmehr ist nur die Frage zu erörtern, welchen Prozentsatz seines Einkommens der Angestellte vorwiegend für seine Wohnung ausgibt. Dabei kann lediglich die generelle Feststellung getroffen werden, daß, abgesehen von den höchsten Einkommensstufen, die ja aber nur einen ganz geringen Teil der Angestelltenschaft umfassen, der Großteil der Angestellten zwischen 15 und 25% seines Gehaltes für seine Wohnungsbedürfnisse opfern muß, so daß man, wenn eine bestimmte Zahl genannt werden soll, unter Berücksichtigung all der verschiedenen Umstände wohl sagen kann, der Angestellte muß ein knappes Fünftel seines Einkommens für seine Wohnung aufwenden. Wenn die verschiedenen Untersuchungen, die auf diesem Gebiete vor- und nachkriegszeitlich gemacht worden sind, Mietbelastungen zwischen 10,0 und 28,4 v. H. je nach dem untersuchten Objekt und dem Zeitpunkt der Studie ergeben haben, während das Statistische Reichsamt beispielsweise in seiner grundlegenden Erhebung 1927 für die Angestellten-Haushaltungen 11,5% für Miete errechnete, so ist zu bedenken, daß damals sich die gesetzliche Miete noch auf 100% belief, während sie dann bis zu 130% anstieg, vor allem aber, daß 1929 bereits mehr als ein Viertel der Angestelltenschaft in Neubauwohnungen lebte, nämlich 26,8% gegenüber einem Achtel im Jahre 1927. Berücksichtigt man die Verheirateten allein, so steigt der Prozentsatz auf 28,6%; unterscheidet man Männliche und Weibliche, so beträgt die Zahl der Neubaubewohner 27,5 : 14,3, was sich aus dem geringen Einkommen der letzteren erklärt.

Insgesamt zeigt die Untersuchung über die Höhe der Mieten, daß ein Mißverhältnis zwischen Mietbelastung und Einkommen der Angestelltenschaft besteht, das nur durch eine bessere Ausgleichung von Miete und Einkommen gelöst werden kann. Da die Möglichkeit einer Gehaltserhöhung auf absehbare Zeit nicht gegeben erscheint, muß eine Senkung der Wohnkosten und besonders

eine gewisse Angleichung der Mieten für Alt- und Neuwohnungen erreicht werden.

Ein internationaler Vergleich des Verhältnisses Einkommen — Miete stößt auf die in diesem Falle immer vorhandenen, fast unüberwindlichen Hindernisse: verschiedene Objekte, verschiedene Zeiten der Erhebung, kaum vergleichbarer Lebensstandard und oft ganz ungleiches Wohnniveau, Unterschiede der Währungen und der Einkommensverhältnisse. Es sei daher nur in Kürze auf die Zahlen des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen aus dem Jahre 1931 hingewiesen, die sich allerdings allgemein auf Arbeiter beziehen und folgende Relation für Einkommen — Miete je Arbeiter aufstellen:

Holland	15—20%	Schweden	20—30%
Italien	20—25%	Schweiz	15—20%
Lettland	20—25%	Tschechei	20—25%
Norwegen	20—25%	USA. (Land) . . .	10—15%
Polen	15—20%	USA. (Städte) . .	20—30%
		UdSSR.	6,5—8 %

Da die Errechnung dieser Zahlen nicht nachgeprüft werden kann und manche, wie z. B. die von Italien, etwas unwahrscheinlich klingen, soll eine weitere Auswertung hier unterbleiben.

Bedeutend mehr Interesse können die Auswirkungen der Krisenjahre 1930—1933 in Anspruch nehmen. Zeitigten sie schon im allgemeinen wirtschaftlichen Leben verheerende Folgen, so wirkten sie sich besonders ungünstig aus bei den hohen absoluten Zahlen der fixen Kosten des Wohnungsaufwandes. Die Verringerung der Einkommen ergab hier eine überdurchschnittliche Belastung, da sich der Mietzins als ungewöhnlich starr erwies und erst spät gesenkt wurde. Als man endlich von amtlicher Seite aus einsah, daß eine solche Maßnahme nicht mehr zu umgehen war, wurde in der Vierten Notverordnung des Reichspräsidenten vom 8. Dezember 1931 eine Mietsenkung angeordnet, die mit folgenden sorgfältig abgewogenen Sätzen programmatisch Art und Ziel der Verordnung umreißt: „In dem Bestreben, die Gestehungskosten der Volkswirtschaft zu senken und zugleich die Kosten der Lebenshaltung dem verminderten Einkommen weiter Bevölke-

rungskreise anzupassen, sieht die Notverordnung eine Mietsenkung sowohl der Wohnungen als der gewerblichen Räume vor. . . . . Allerdings ist es nicht möglich, die Mietsenkung allgemein und gleichmäßig für alle in Frage kommenden Mietverhältnisse vorzuschreiben." Bei den Altwohnungen trat eine Verminderung um 10% der Friedensmiete ein, was bei einer gesetzlichen Miete von 120—130% in den verschiedenen Ländern und einem Reichsdurchschnitt von 130% eine Ermäßigung um 7.7% ergab, die wirtschaftlich tragbar war, weil gleichzeitig eine Senkung der Zinsen der Aufwertungshypotheken auf 6% eintrat. Erheblich komplizierter lag die Sache bei den Neuwohnungen, da die Miete hier nicht gesetzlich festgelegt war, sondern ein Ergebnis volkswirtschaftlicher Vorgänge und Erwägungen darstellte. Die unterschiedlichen Baukosten und Schwankungen des Hypothekenzinses, überhaupt die sehr verschiedenartigen Finanzierungsmethoden, vereitelten jede einheitliche Behandlungsgrundlage. Auch die Aufgliederung der Bauherren in gemeinnützige Baugesellschaften, öffentliche Körperschaften und Privatunternehmer konnte dabei nicht übersehen werden, da bei ersteren die Miete nur aus laufenden Lasten + Verwaltungskosten + Abschreibung zusammengesetzt ist im Gegensatz zu den beiden anderen Gruppen. Da eine Mietsenkung hier nur über eine Zinssenkung vorgenommen werden konnte, erfuhren die Wohnungen, die zum großen Teil mit öffentlichen Mitteln gebaut worden waren, nur eine geringe Verbilligung gegenüber den aus Privatgeldern erstellten Wohnungen mit hohen Zinssätzen, denen eine erhebliche Belastung zuteil wurde. Am schlechtesten schnitten dabei jedoch diejenigen ab, deren Wohnungen mit Sozialversicherungsmitteln gebaut waren; denn in diesem Falle waren die Zinsvergütungen schon auf einen Mindestsatz kalkuliert. Als Resultat zeigt sich also, daß die Neubaumieter, die am notwendigsten einer bedeutenden Entlastung bedurft hätten, am wenigsten von der Mietsenkung profitierten. Das IfK. schätzt das jährliche Mietaufkommen aus den Neubauhäusern für das vergangene Jahr auf 1,8 Mrd. RM. und die Entlastung auf 200 Mill. RM., so daß eine durchschnittliche Senkung um 11% eingetreten ist, die aber im vorliegenden Fall nicht als typisch betrachtet werden kann.

Fassen wir die Ergebnisse dieses Abschnittes kurz zusammen: In der Angestelltenschaft, die sich weiter vermehrt hat, herrscht immer noch eine nicht unbeträchtliche Wohnungsnot, die sich hauptsächlich darin auswirkt, daß ein viel zu geringer Prozentsatz selbständige Wohnungen hat und unter diesen wieder zu wenige gesunde Eigenheime besitzen. Die vorhandenen Wohnungen sind zu rund ⅔ solche mit höchstens 3 Zimmern, so daß zwar gegenüber der Vorkriegszeit wohl eine Verringerung der Wohndichte erreicht worden ist, die jedoch bei weitem nicht ausreicht; außerdem ist jede etwas größere Wohnung, vor allem für kinderreiche Familien geeignete, so teuer, daß sie nicht mehr mit den vorhandenen Gehältern bezahlt werden kann. Überhaupt ist das Verhältnis Einkommen — Miete so geartet, daß der Angestellte durchschnittlich einen zu großen Teil seines Einkommens für die Wohnung opfern muß. Insgesamt ist also wohl eine gewisse Besserung der Lage erzielt worden, die aber hauptsächlich auf Konto einer zu hohen Belastung der Angestellten erreicht wurde.

2. Die Auswirkungen der Gagfah-Tätigkeit im speziellen.

Vom Ende des Weltkrieges bis zum 1. Januar 1934 wurden in Deutschland insgesamt 3 106 000 Wohnungen errichtet. Die Gagfah allein hat als größte deutsche gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft 33 563 Wohnungen erstellt, das sind rund 1.1% der ganzen Wohnungsproduktion und etwa 2% der Bauleistung der gemeinnützigen Gesellschaften. Dieses Gesamtergebnis setzt sich aus folgenden Einzelzahlen zusammen:

Begonnen:	Heimstätten	Stockwerkswohnungen	Insgesamt
1919	264	40	304
1920	719	232	951
1921	779	102	881
1922	547	223	770
1923	224	66	290
1924	252	89	341
1925	403	424	827
1926	726	762	1 488
1927	925	2 393	3 318
1928	1 947	4 676	6 623

Begonnen:	Heimstätten	Stockwerkswohnungen	Insgesamt
1929	1 014	3 598	4 615
1930	822	5 335	6 157
1931	238	1 305	1 543
1932	424	2 723	3 147
1933	643	1 668	2 341
Gesamtzahl:	9 927	23 636	33 563

Die großen Schwankungen sowohl in den einzelnen Jahresgesamtzahlen als auch in dem Verhältnis der Heimstätten-Stockwerkswohnungen spiegeln einerseits die deutsche Wirtschaftsentwicklung wider mit den verheerenden Folgen von Inflation und Deflation und den Auswirkungen von Konjunkturauf- und -abstieg, daneben aber auch die verschiedene, von der Einstellung der jeweiligen Regierung, deren Gesetzen und Verordnungen und finanziellen Unterstützungen bedingte Verteilung der Bautätigkeit auf Eigenheime und Mietwohnungen.

In diesem abschließenden Kapitel soll nun die gesamte Arbeit der Gagfah einer eingehenden Würdigung unterzogen werden, und zwar zunächst

a) die Bautätigkeit.

Die Gagfah baut gemeinnützig, das heißt nach Eberstadt „unter Gewinnverzicht". Das Prädikat „gemeinnützig" ist an die Erfüllung gewisser gesetzlich festgelegter Bedingungen, vor allem hinsichtlich der Höhe der Gewinnverteilung, gebunden. In den letzten Jahren sind verschiedene dieser Bedingungen zunehmend verschärft worden, um eine nur rein formale Kennzeichnung zu vermeiden. Genau vorgeschrieben ist der Gegenstand des Unternehmens, das sich satzungsgemäß nur mit dem Bau, der Veräußerung und der Vermietung von Kleinwohnungen befassen darf, wobei der Begriff Kleinwohnung durch die Ausführungsbestimmungen einer wechselnden Definition unterlag. Die Gagfah hat die Form der Gemeinnützigkeit gewählt, weil damit verschiedene steuerliche und sonstige Erleichterungen verbunden sind, so insbesondere Befreiung von der Körperschafts-, Vermögens-, Erb-

schafts-, Umsatz-, Grunderwerbs-, Gesellschafts- und Landesstempelsteuer und den Gerichtsgebühren. Außerdem gewähren oft die Gemeinden solchen Vereinigungen Sondervorteile. Selbstverständlich senkt auch die gleichzeitige Erstellung einer großen Zahl von Wohnungen die Baukosten. Eine gemeinnützige Bauvereinigung kann also nicht nur beispielgebend eine vorhandene Wohnungsnot mildern und bei rückläufiger Konjunktur wirtschaftsbelebend, sondern auch dank der ihr zur Verfügung stehenden Einrichtungen preisregulierend und eventuell sogar preissenkend wirken.

Ungefähr ⅓ dieser mit Vergünstigungen erstellten Wohnungen befindet sich in Heimstätten, die jedoch nicht ohne weiteres als solche nach dem Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920 aufgefaßt werden dürfen. Die Gagfah-Heimstätten sind im allgemeinen zwar gebundenes Eigentum, das um des Gewinnes willen nicht beliebig veräußert werden darf, das aber nicht all den Beschränkungen des Gesetzes unterliegt wie der Zustimmung des Ausgebers zur dinglichen Belastung, der Hypothek- und Grundschuldaufnahme nur als Tilgungsschuld, der Teilungsunmöglichkeit im Erbgang, aber natürlich auch nicht die Vorteile der Reichsheimstätteneigenschaft genießt: Steuer- und Gebührenfreiheit bei allen Gründungs- und Vergrößerungsgeschäften und -verhandlungen, beschränkter Zwangsvollstreckung wegen persönlicher Schulden und anderes mehr. Die Gagfah hat bis 1. Januar 1933 wohl auch 784 Reichsheimstätten ausgegeben und die Ausgabe weiterer 300 stand bevor, aber diese Zahl ist im Verhältnis zur Gesamtsumme der errichteten Heimstätten verhältnismäßig gering, wie ja überhaupt die praktische Bedeutung des Reichsheimstättengesetzes nie sehr groß geworden ist. Schuld daran ist die Unmenge der Formalitäten, die erfüllt werden müssen, die lange Zeit, die die Genehmigung in Anspruch nimmt, die absolute Bindung an den Boden bei Arbeitswechsel oder Versetzung, die Einengung der Vorwärtsstrebenden durch die Beschränkung der Belastbarkeit, kurz: der wirtschaftlich Starke verzichtet auf die relativ geringen Vergünstigungen, der wirtschaftlich Schwache aber braucht eine finanzielle Unterstützung, die ihm das Reichsheimstättengesetz nicht bietet. Beim Bau von Reichsheimstätten durch eine gemeinnützige Baugesellschaft werden insgesamt gegen die

vielen Beschränkungen knapp 4% der Baukosten als Ersparnis eingetauscht.

Viel wichtiger war für die Gagfah die Frage, ob der Flachbau an sich gegenüber dem Hochbau zu bevorzugen sei. Bei der Überprüfung dieses Problems spielen viele Gesichtspunkte herein, die der Reihe nach untersucht werden sollen. Meist steht bei den Wohnungssuchenden das finanzielle Moment im Vordergrund. Hierüber wurden schon weiter oben Ausführungen gemacht, so daß an dieser Stelle kurz gesagt werden kann, daß bei im allgemeinen gleichen Umständen und Möglichkeiten wohl gelegentlich im Anfang das Eigenheim etwas teuerer sein kann, daß aber, auf längere Zeit gesehen, die Heimstätte im Vergleich zur Stockwerkswohnung sich billiger stellt. Sehr ins Gewicht fällt dabei der Beitrag, den ein mehr oder minder großer Garten durch Gemüse, Kartoffeln, Obst, Beeren usw. zum Haushalt liefern kann. Auch die Kleintierzucht stellt in Gestalt von Milch, Eiern, Fleisch usw. ein angenehmes zusätzliches Einkommen dar. Daneben ist das Eigenheim hinsichtlich der Verwaltungskosten billiger, die Feuersgefahr ist wegen der verminderten Übertragungsmöglichkeit geringer, vor allem aber weckt und erhält die Heimstätte den Sparsinn: kein Pfennig wird mehr unnütz ausgegeben und alles in das eigene Besitztum gesteckt.

Neben diesen privatwirtschaftlichen Vorteilen stehen nicht minder große volkswirtschaftliche: auch hier ist die Förderung des Sparens außerordentlich notwendig und für die heutige Kapitalbeschaffung vielfach unentbehrlich; die Preistreiberei und Spekulation am Bodenmarkt wird stark eingeengt, wenn nicht gar unterbunden, da nun die vielfach ursächlichen Mieten für 50 und mehr Wohnungen auf dem einen Grundstück in Wegfall kommen und der Bau von Kleinhäusern nur noch auf billigem Boden möglich ist; die Bekämpfung des Mietwuchers wird stark erleichtert werden, sobald in den heutigen vielgesuchten 2—4 Zimmerwohnungen ein lebhaftes Angebot herrscht; ebenso werden durch die Abnahme der häufigen Umzüge unproduktive Ausgaben gespart; die Städte, die sich oft mit sehr viel Bauland eingedeckt haben in der Erwartung weiterer Vergrößerung und nun auf ihrem teilweise recht beträchtlichen und teueren Grundbesitz fest-

sitzen, können jetzt an die Siedler Land abgeben und so wenigstens einen Teil ihres eingefrorenen Kapitals wieder flüssig machen; eine bedeutende Entlastung erfährt auch die gesamte Sozialversicherung durch die mit dem Bau von vielen Einfamilien- und Kleinhäusern verbundene Wiederbeschäftigung von vielen Tausenden von Arbeitern auf Jahre hinaus; nicht zu unterschätzen ist schließlich die dadurch erreichbare Verbesserung unserer Handelsbilanz, die auch im Jahre 1933 noch über 300 Mill. RM. Einfuhr an Gemüse und Obst aufweist und durch die Umstellung auf eine richtig verstandene Autarkie erheblich positiver gestaltet werden könnte.

Zu diesen wirtschaftlichen Auswirkungen der Heimstätten treten die rechtlichen. Es ist eine gerichtsbekannte Tatsache, daß die Mietkasernen und auch die anderen städtischen Stockwerkswohnungen einen starken Prozentsatz unserer Strafgerichtsbarkeit auf dem Gewissen haben: Diebstähle in den dicht nebeneinanderliegenden Wohnungen, die oft nicht einmal abgesperrt werden können, Beleidigungen der Hausfrauen, die in ständiger Berührung miteinander leben, leichte und sogar schwere Körperverletzungen, Sachbeschädigungen aller Art und anderes sind dort an der Tagesordnung und zählen im Gerichtssaal zu den unerfreulichsten Verhandlungen, die meist Zeit und Geld kosten und nur selten eine Besserung der Verhältnisse bringen. Auch die zivile Gerichtsbarkeit könnte auf diesem Gebiete erheblich eingeschränkt werden. Nicht zu vergessen ist hier, daß der Verbrecher in diesem Milieu vielfach erst entsteht und daß z. B. ein großer Teil der Sittlichkeitsdelikte bei Änderung dieser Zustände in Wegfall kommen würde.

Daß das kulturelle Ergebnis höchst erfreulich wäre, braucht kaum betont zu werden. Die erschreckende Kulturnot, die unser Volk in den letzten Jahren heimgesucht hatte, wäre auf diesem Wege leicht zu beheben. Es könnte eine Stadt-Landkultur geschaffen werden, beruhend auf naturnaher und naturverwachsener Lebensweise, verbunden mit den Errungenschaften städtisch-technischer Zivilisation und hochgespanntem Geistesleben. Voraussetzung hierzu wäre eine ästhetisch hochwertige Durchführung der Bauten unter Vermeidung volksfremder Ausdrucksformen

und die Herausarbeitung eines deutschen Kleinhauses. Erreicht werden könnte auf diese Weise auch eine Hebung des Bildungsniveaus der Schulkinder, denn Schularbeiten und Lernen im Garten oder gemütlichen Wohn- oder Kinderzimmer wird ganz andere Früchte bringen als in einem Raum zusammen mit vielen Geschwistern und den Eltern, einem Raum, in dem gleichzeitig gewohnt, gekocht, gegessen und gewaschen wird. Auf die Familienväter wirkt sich ein eigenes Heim dahingehend aus, daß sie Freizeit und Urlaub nicht mehr im Wirtshaus oder auf Straßen und Plätzen bei Glücksspielen, Trinken und Rauchen verbringen, sondern im Garten und Haus ausruhen, basteln oder arbeiten und dadurch ethische Werte in sich aufnehmen, die ihnen vorher immer verborgen geblieben wären. Hand in Hand damit geht eine automatische Rückschraubung der Prostitution, die für den in Heim und Garten allein mit seiner Familie lebenden Ehemann viel weniger verlockend ist als für den Bewohner des Großhauses, der täglich soundso oft auf diese Frauen stößt und, angewidert von seinen häuslichen Verhältnissen, deren Sirenenklängen nachgibt. Auch ganz allgemein wird dadurch eine Hebung der Sittlichkeit erreicht, wenn das Untermieter- und Schlafgängerunwesen, das schlechte Beispiel der Unzuchtsfrauen in den Mietskasernen und das ohne Rücksicht auf das Geschlecht erfolgende Schlafen des Nachwuchses allmählich ausgerottet wird.

Rückt man das Hygienische in den Vordergrund, so muß zunächst einmal bedacht werden, daß die causa für den Bau von Wohnungen überhaupt der Schutz gegen klimatische Einwirkungen ist. Werden aber dadurch Licht, Luft, Sonne und Grün weggenommen, so treten bald vielfache Krankheiten auf, die sich steigern, je dichter die Menschen dann zusammenwohnen. Wenn es auch oft schwer ist, den Nachweis dafür zu erbringen, daß an einer Erkrankung die Wohnungsverhältnisse schuld sind, so wird man doch folgende Auswirkungen ungünstiger Wohnungsverhältnisse nicht leugnen können: Feuchtigkeit einer Wohnung zieht Erkältungserscheinungen nach sich, Licht- und Sonnenarmut führt zu Blutkrankheiten und Rachitis, zu warme Wohnungen gefährden Säuglinge, große Enge fördert die Verbreitung von Infektionskrankheiten wegen der leichten Ansteckungsmöglichkeit, insbeson-

dere, da eine Absonderung der Erkrankten nicht möglich ist, hochgelegene Stockwerkswohnungen sind für Herzkranke, Asthmatiker und Schwangere sehr unzuträglich, Überfüllung hat alle möglichen moralischen Mißstände im Gefolge, führt bei Zartfühlenden und seelisch Gehemmten zur Einschränkung und eventuellen Aufgabe des Geschlechtsverkehres, bei Weitherzigen und Rücksichtslosen zu vorzeitiger Weckung der Sinnlichkeit bei den mit den Eltern zusammenschlafenden Kindern, zu Sittlichkeitsverbrechen und selbst blutschänderischen Verhältnissen. Eine allgemeine Begleiterscheinung solcher Wohnungen ist meist ein übler Geruch, der aus Schlaf- und Krankenluft, Kochdunst und Waschdämpfen, Abfall- und Abortausdünstungen zusammengesetzt ist. Der Wegfall all dieser Schattenseiten hebt nicht nur das Wohlbefinden dieser Menschen, sondern spart auch Arzt- und Apothekerkosten. Angenehm empfunden wird im Zusammenhang damit auch der Wegfall des Lärms durch Verkehr und Mitbewohner, die mit den Gärten wohl immer verbundene Rauch- und Rußlosigkeit, die einfachere Beseitigung der Abfälle, das jetzt sehr erleichterte Baden und Waschen, die Möglichkeit, die Häuser in den nördlichen Teil des Bauplatzes zu stellen, so daß der übrige Freiplatz nicht durch den Schatten des Hauses beeinträchtigt ist wie ja überhaupt nun Ost-, Süd- und Westseite als Wohnseiten gebaut werden können, während auf der Nordseite Eingang, Klosett und Aufbewahrungsraum, allenfalls noch Bad sich befinden. Daß mit dem eigenen Haus auch normalerweise größere Sauberkeit in den Haushalt einzieht, ist eine viel beobachtete Tatsache.

Bevölkerungspolitisch ist das Eigenheim das absolute Ideal; daß es eine Förderung und Festigung des Familienlebens mit sich bringt, ist eigentlich selbstverständlich. In unmittelbarer Verbindung damit steht die Zunahme der Kinderzahl, die durch verminderte Säuglingssterblichkeit, aus den vorher genannten Gesichtspunkten, die leichtere Möglichkeit der Kinderbeaufsichtigung und der Schaffung von Spielgelegenheiten, der natürlichen Abnahme der Abtreibungsfälle wegen der gebesserten finanziellen und sonstigen Verhältnisse, der weit zurückgedämmten Trunksucht und sonstiger Unsitten der Ehemänner und ähnlicher Gründe sich zwanglos erklärt. Daß zugleich die Heiratslust geweckt wird,

wenn statt jahrelangem Wohnen in Untermiete bei Verwandten oder Fremden oder Hausen in einer unhygienischen Mietskaserne ein Eigenheim in Aussicht steht, erscheint nur als natürlich.

Nicht zu unterschätzen ist auch die militärische Bedeutung des Flachbaues: Hinsichtlich der Militärtauglichkeit ist die Überlegenheit des flachen Landes nach Ansicht der Sachverständigen unbestritten. Nach Kuczynski ergab sich als Tauglichkeit in %: (Städte in Tausend)

im Jahre	Berlin	Städte v. 500 bis 1000 Einw.	200 bis 500	100 bis 200	Großstädte überhaupt	Städte	Land	Reich
1911	30,8	44,7	48,0	52,9	46,2	49,4	56,5	53,4
1912	31,9	46,7	50,2	54,4	48,0	51,1	58,9	55,5

Dieselben Erfahrungen wurden auch bei anderen Untersuchungen bestätigt. Neben diesem Nachteil der Großstadt mit ihren Mietskasernen stehen aber noch weitere Schattenseiten: die Schwierigkeit der Lebensmittelversorgung in Kriegszeiten und bei Hungerblokaden, die durch einen kleinen Heimgarten erheblich herabgemindert wird, die leicht erreichbare Verhetzung großer Bevölkerungsmassen, besonders wenn diese eng zusammengepfercht sind und gemeinsam Unangenehmes ertragen müssen, vor allem aber die ständig wachsende Gefahr der Luftangriffe. Unser Vaterland als Herzstück Europas, umgeben von zum großen Teil uns auch heute noch feindlich gesinnten Mächten, die alle riesige Luftflotten besitzen, die ständig erneuert und vergrößert werden und bereits einen Stand erreicht haben, daß ganze Geschwader von allen Seiten bis in die Mitte Deutschlands ohne Zwischenlandung vordringen können und unsere 51 Großstädte, unsere Industriebezirke, unsere Großhäfen und Eisenbahnknotenpunkte mit Brand-, Explosiv- und Gasbomben in wenigen Stunden zerstören, dieses Land kann natürlich ohne eigene Bewaffnung diese Gefahr niemals ganz abwenden, aber bei richtiger verstreuter Bauweise, vernünftiger Anlage der Dachböden, Erstellung von Luftschutzkellern und ähnlicher Maßnahmen ist es möglich, das drohende Unheil auf ein Minimum zu reduzieren.

In besonderem Maße ließen sich auf sozial- und nationalpolitischem Gebiet Erfolge erzielen. Die Überwindung der Heimatlosigkeit und damit der Ruhe- und Rastlosigkeit des Großstadtarbeiters, die Vermeidung der Auswanderung oft der besten und gesündesten Volkskräfte, die Förderung der beruflichen Leistungsfähigkeit, die in dem Programm des Siedlungsamtes der nationalsozialistischen Gemeinschaft „Kraft durch Freude" besonders zum Ausdruck kommt, das zu weckende und zu erhaltende Gemeinschaftsgefühl an Stelle eines bisher oft krassen Egoismus, die Erzielung eines natürlichen Verständnisses für Landwirtschaft und Bauernstand, die Einbürgerung eines wirklich sozialen Friedens statt bisheriger Massen- und Klassenverhetzung, die Schaffung eines gesunden, einfachen, allgemeinen Lebensstiles, die Sicherstellung eines Altersrückhaltes, die Ermöglichung geistig-seelischer Erhebung, die in ihrer Naturverbundenheit auch zu einer Gottesverbundenheit wird, das aus all dem entstehende Nationalgefühl und eine tiefe, echte, volksverbindende Vaterlandsliebe, das sind die ganz großen Gesichtspunkte, die mit all den hier aufgeführten Punkten zusammen eine solche Überlegenheit des Eigenheims gegenüber der Mietwohnung im Großblock ergeben, daß einzelne wenige Nachteile gar nicht mehr ins Gewicht fallen und einen Zweifel nach dem einzig erstrebenswerten Ziel kaum mehr aufkommen lassen.

Die Gagfah kann sich rühmen, die weitaus meisten volkswirtschaftlichen, rechtlichen, technischen, kulturellen, ethischen, hygienischen, bevölkerungspolitischen, militärischen und sozial-nationalpolitischen Vorteile der Heimstätte früher als die Mehrzahl der anderen Bauunternehmen erkannt zu haben und in den einundeinhalb Jahrzehnten ihres Bestehens nach Möglichkeit verwirklicht zu haben. Wenn die Gagfah von ihrem ursprünglichen Plane, nur Eigenheime zu bauen, vielfach abweichen mußte, so ist daran die Verständnislosigkeit der einzelnen parlamentarischen Regierungen für diese Probleme schuld. Trotzdem hat die Gesellschaft versucht, die gezwungenermaßen gebauten Mietwohnungen weitgehendst mit den Vorzügen des Kleinhauses auszustatten und so wenigsten auch auf diesem Gebiete einen beachtlichen Fortschritt zu erzielen.

Welche Bedeutung die Gagfah dem sozialen Moment beilegt, zeigt sich schon bei der Vergebung der Arbeiten. Gegenüber der oft unsozialen Verteilung der Arbeit durch Generalunternehmer, die den einzelnen Handwerker häufig stark im Preise drückten, um ihre Verdienstspannen zu vergrößern, außerdem nicht zu selten überhaupt nicht zahlten, ist bei der Gagfah das System der gewerkweisen Vergabe eingeführt worden: die verschiedenen Gewerke werden zusammengestellt und der Maler, Tischler, der Glaser usw. erhalten einzeln ihre Aufträge. Die hiermit verbundene vermehrte Verwaltungsarbeit, erschwerte Abrechnung und teilweise Unmöglichkeit, die Fristen einzuhalten, weil ein Handwerker von der Arbeit des anderen abhängig ist, wird gerne in Kauf genommen, wenn die dadurch verursachten Schwierigkeiten nicht allzu groß werden und dem Handwerker daraus eine wirkliche Hilfe erwächst.

In gleicher Weise bekundet die Gagfah bei der Standortwahl ihrer Bauvorhaben ihr soziales Verständnis. Während die Wohnungs- und Siedlungsfrage häufig nur nach den großstädtischen Gesichtspunkten betrachtet wird, ist von dieser Seite immer beachtet worden, daß nur 30% der deutschen Bevölkerung in Großstädten, daneben aber noch 13% in Mittel- und 24% in Kleinstädten wohnen. Wenn die Gagfah auch in jenen Gemeinden Wohnungen errichtet, so darf dies nicht mit ländlicher Siedlung verwechselt werden, da hierbei ja lediglich für Angestellte, Beamte und Arbeiter Wohnmöglichkeiten auch in kleinen Kommunen geschaffen werden sollen, so daß also für die ländliche Siedlung, die ja Vollerwerbssiedlung ist, keine Konkurrenz, sondern eine notwendige, oft versäumte Ergänzung geschaffen wird. Außerdem bedingt die berufliche Entwicklung des Angestellten eine gewisse Freiheit von der Ortsgebundenheit. Ihnen bei notwendigem Ortswechsel die Möglichkeit zu schaffen, im neuen Ort ihrer Tätigkeit ein unter annähernd gleichen Voraussetzungen erbautes, in den Grundzügen ihrem bisherigen ähnliches Haus als Mieter oder Eigentümer zu beziehen, ist einer der Grundgedanken der Gagfah. Deshalb hat sie auch ihre Bautätigkeit in 274 deutsche Gemeinden verlegt. Über die Einzelverteilung belehrt nachfolgende Zusammenstellung:

Städte in 1000 Einwohnern	über 100	20—100	5—20	zus.
Zahl der Gemeinden (nach Statist. Jahrbuch 1933)	51	212	962	1 225
darin Gagfah-Bauvorhaben	50	100	122	272
			dazu Wien	1
			dazu Danzig	1
			Städte insges.	274

Ihren besonderen Ausdruck findet die Tätigkeit der Gagfah in der Größe und Ausstattung ihrer Wohnungen. Über die Größe belehren uns folgende zwei Zusammenstellungen, von denen sich die erste auf Heimstätten, die zweite auf Stockwerkswohnungen bezieht. Die Heimstätten sind in folgenden Typen vertreten:

	Fläche	Raum	Zahl	am 1. I. 34	am 1. I. 33	am 1. I. 32
Typ K	= 57,48 qm	288 cbm	1633	18,33 %	17,49 %	16,03 %
Typ E/20	= 70,00 qm	245 cbm	2747	27,79 %	29,39 %	29,80 %
Typ F/32	= 87,40 qm	423 cbm	2991	34,03 %	32,06 %	32,64 %
Typ G/40	= 98,90 qm	467 cbm	1967	19,85 %	21,06 %	21,50 %

Gesamtleistung an Heimstätten: 9338.

Die Stockwerkswohnungen gliedern sich nach Wohnungsgrößen folgendermaßen auf, wobei die Küche = 1 Raum zählt:

	Zahl	am 1. I. 34	am 1. I. 33	am 1. I. 32	am 1. I. 30
1½ Räume	4 =	0,01 %	0,01 %	0,01 %	0,01 %
2 „	273 =	1,15 %	1,17 %	1,31 %	1,27 %
2½ „	2 076 =	8,78 %	9,13 %	9,37 %	10,74 %
3 „	9 654 =	40,84 %	38,72 %	32,10 %	25,03 %
3½ „	5 879 =	24,87 %	25,18 %	26,57 %	24,68 %
4 „	3 648 =	15,43 %	16,38 %	19,02 %	24,82 %
4½ „	1 333 =	5,63 %	5,93 %	6,94 %	7,71 %
5 u. m. „	771 =	3,21 %	3,48 %	4,08 %	5,75 %

Gesamtzahl: 23 636 Wohnungen.

Der vorherrschende Haustyp bei den Heimstätten umfaßt also im Durchschnitt 87 qm, die am meisten vertretene Mietwohnung

zählt drei Räume einschließlich Küche. Die kleineren Wohnungen sind weit in der Minderzahl. Berücksichtigen wir noch, daß die Gagfah 1929 erst 37% ihrer Wohnungen mit bis zu drei Zimmern baute, in ständiger Steigerung aber 1933 bereits 51%, so können wir feststellen, daß die Gesellschaft wohl der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung Deutschlands voll Rechnung getragen hat, daß sie aber nicht in den Fehler vieler anderer Unternehmen verfallen ist, nur noch Klein- und Kleinstwohnungen zu bauen, die man nicht mehr als Heime für eine Familie mit Kindern bezeichnen kann und die sich nicht mehr allzusehr von den früheren überfüllten Mietwohnungen unterscheiden. Daß auch das Reich sehr bald von der Förderung eines solchen Wohnungsbaues wieder abgekommen ist, zeigt, wie richtig die Gagfah gehandelt hat. Die soziale Einstellung des Unternehmens geht ebenso daraus hervor, daß nur 1/5 der Heimstätten rund 100 qm Fläche haben und lediglich ¼ der Mietwohnungen mehr als 4, ja nur 3,5% mehr als 5 Zimmer zählen. Dieses Einhalten eines gesunden Mittelweges erscheint in jeder Beziehung vorbildlich und ist mit ein Grund dafür, daß sich nie ein größerer Wohnungsleerstand ergab.

Was die Wohnungsausstattung anbelangte, so huldigte hinsichtlich des verwendeten Materials die Gagfah immer dem Grundsatz, daß gerade das Beste gut genug ist und erstellte alle Bauten in qualitativ hervorragender, aber natürlich einfacher Handwerkseinrichtung. Fast alle Wohnungen sind mit einem Bad ausgestattet, das für die Hygiene der Familie sehr wichtig ist und durch eine Dusche nur unvollständig ersetzt werden kann, obwohl diese nur eine geringe Ersparnis gegenüber einem Bad erbringt. Selbstverständlich ist es, daß jede Wohnung mit einem eigenen Klosett versehen ist. Außerdem werden die Wohnungen recht vielfach mit Ofenheizung gebaut, da diese die Möglichkeit läßt, nur ein Zimmer zu heizen, was natürlich gegenüber der Dampfheizung für die ganze Wohnung mit einer erheblichen Ersparnis verbunden ist. Diese nach den besten Regeln des Handwerks erstellten Wohnungen in sogenannter „versteckter" Qualität können selbstverständlich nicht immer zu dem gleich billigen Preise verkauft oder vermietet werden wie andere, die mit schlechtem Mate-

rial und auf kurze Hausdauer berechnet nach außen hin vielleicht einen gleichwertigen Eindruck machen. Einen entsprechenden Ausgleich findet die Gagfah und ihre Käufer wie Mieter nach einem gewissen Abschnitt von Jahren, wenn in minderwertigen Häusern bereits Reparatur- und Erneuerungskosten anfallen, während der Gagfah-Bewohner noch auf Jahre hinaus, von anormalen Fällen abgesehen, von solchen Unkosten verschont bleibt. In der zweiten und dritten Generation aber, wenn die Lebensdauer anderer Häuser bereits begrenzt ist, werden sich die Gagfah-Häuser noch als außerordentlich lebensfähig erweisen. Man könnte dieses System kurz als das im heutigen Staat endlich wieder zur Geltung gelangte Prinzip des ehrlichen Kaufmanns und Handwerkers bezeichnen.

b) die Verwaltungstätigkeit.

Mindestens in gleichem Maße wie die Bäutätigkeit verdient es die Verwaltungstätigkeit der Gagfah, einer eingehenden Würdigung unterzogen zu werden.

Ganz besondere Schwierigkeiten erwuchsen allen gemeinnützigen Baugesellschaften aus der zunehmenden Erwerbslosigkeit ihrer Mieter. Auch die Gagfah blieb von dieser Erscheinung nicht verschont und mußte sich mit diesem Problem auseinandersetzen. Im Oktober 1932 untersuchte die Berliner Ortsvereinigung für Angestellten-Heimstätten die Lage von 6738 Gagfah-Mietern und kam zu dem Ergebnis, daß 931 von ihnen, also 13,8% erwerblos waren, und zwar 32,7% über ein halbes Jahr und 37,6% über ein Jahr. In Hamburg betrug der Prozentsatz der Erwerbslosen sogar 14,7, in Merseburg 16%. Dazu kommen in letzterem Ort 55% Kurzarbeiter, deren Einkommen nicht viel mehr ausmacht als die Unterstützungssätze. Hinsichtlich der Höhe der zu zahlenden Miete wurde dabei festgestellt, daß 48,2 v. H. der erwerbslosen Mieter zwischen RM. 50.— und 60.— zahlten und 46.9 v. H. der erwerbslosen Mieter eine monatliche Unterstützung bis zu RM. 60.— erhalten, bei 14,5 v. H. kostete die Miete RM. 60.— bis 70.—, die Unterstützung belief sich bei weiteren 12,8% auf RM. 60.— bis 70.—, bei 8,9 v. H. war über RM. 70.— Miete monatlich zu zahlen und bei 7,6 v. H. wurde eine Unterstützung zwischen RM. 70.— bis 80.— ausgezahlt, das heißt mit anderen Worten, da

in vielen Fällen eine monatliche Unterstützung von RM. 60.— gar nicht erreicht wird, daß die ganze Unterstützung gerade zur Deckung der Mietverpflichtung ausreichte oder aber, daß Mietrückstände und Mietausfälle unausbleiblich sind.

Unberücksichtigt blieb bei dieser Erhebung, die sich lediglich an die erwerbslosen Mieter wandte, die Einkommensminderung die die noch erwerbstätigen Mieter erfuhren. Eine im November 1932 durchgeführte Befragung über die Einkommensverhältnisse der noch in Arbeit Befindlichen erbrachte 5128 brauchbare Antworten. Seit Bezug der Gagfah-Neubauwohnungen hat sich das Einkommen der Mieter bis zum 1. November 1932 folgendermaßen geändert:

Anteil der Miete vom Einkommen:	beim Einzug	am 1. Nov. 1932
— 20%	42,4%	14,9%
20— 25%	34,2%	27,0%
25— 50%	21,8%	41,1%
50—100%	1,4%	11,9%
über 100%	0,2%	5,1%

Gleichzeitig mußte konstatiert werden, daß 16,2 v. H. der Mieter eine Einkommenssenkung bis zu 10%, weitere 27,5 v. H. eine solche zwischen 10 und 20%, 22 v. H. von 20—30%, 16,9 v. H. sogar zwischen 30 und 50% und schließlich 17,4 v. H. über 50% erfahren hatten. Selbst wenn man 25% des Bruttoeinkommens noch als eben tragbaren Anteil für Miete anerkennen will, zeigt die vorstehende Übersicht ohne weiteres, daß 60% der Gagfah-Mieter Not leiden. Seit dem Abschluß dieser Erhebung haben sich die Einkommen kaum nach einer Richtung nennenswert verändert, so daß die Lage der betreffenden Kreise von dieser Richtung aus keine Verbesserung erfahren hat.

In einem außerordentlich weitgehenden Entgegenkommen hat die Gagfah 591 ihrer Berliner Mieter, das sind 7,6%, je nach ihrer Notlage, Ende des Jahres 1933 eine sogenannte „Soziale Hilfe" gewährt, indem sie den in Betracht kommenden Mietern nach eingehender Prüfung durch die zuständigen Verwalter eine einmalige Gutschrift auf ihr Mietkonto überweisen ließ, um so Miet-

parteien, die sich als anständig und zuverlässig erwiesen haben und nur unverschuldeterweise in Not geraten sind, das Durchhalten, das an sich schon mit den letzten Mitteln versucht wurde, zu ermöglichen oder zu erleichtern.

Diese Tatsachen und Zahlen lassen es verständlich erscheinen, daß in den letzten Jahren in den Vierteljahrs- und Jahresberichten der Gagfah die Worte Leerstand, Kündigungen und Rückstände eine Rolle zu spielen begannen, für die in früheren Jahren keine Parallele vorhanden ist. Die Entwicklung des Leerstandes der Wohnungen spielte sich folgendermaßen ab:

1. Oktober 1931	174	1. April 1933	358
1. Januar 1932	293	1. Juli 1933	333
1. April 1932	315	1. Oktober 1933	299
1. Juli 1932	324	1. Januar 1934	261
1. Oktober 1932	411	1. April 1934	161
1. Januar 1933	531	1. Juni 1934	102

Dieses gleichmäßige Ansteigen, unbeeinflußt von der Einwirkung der Jahreszeiten, bis zum Höhepunkt am 1. Januar 1933 und von diesem Zeitpunkt ab das ebenso gleichmäßige Sinken der Leerstandsziffern geben ein einwandfreies Spiegelbild der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und sind ein unangreifbarer Beweis für die Erfolge der Wirtschaftspolitik der heutigen Reichsregierung. Einen ähnlichen Verlauf zeigt die Kurve der Kündigungen:

1. April 1932	186	1. Juli 1933	400
1. Juli 1932	369	1. Oktober 1933	291
1. Oktober 1932	384	1. Januar 1934	415
1. Januar 1933	469	1. April 1934	245
1. April 1933	378	1. Juli 1934	141

Die nochmalige Steigerung im Juli 1933 und Januar 1934 ist auf ein starkes Zusammentreffen von Umzügen zurückzuführen, die aber, wie die zum selben Termin normal zurückgegangene Zahl der leerstehenden Wohnungen zeigt, nur einen Wechsel, aber kein Leerwerden der Wohnungen zur Folge hatte. Die Leerstandziffer vom 1. Juni 1934 entspricht einem Prozentsatz von 0,63 der Gagfah-Wohnungen, die Kündigungsziffer einem solchen

von 0,44 v. H. Aus diesen Zahlen, verglichen mit den schon weiter oben angeführten Ergebnissen, geht hervor, daß die Gagfah, die ja nur lauter Neubausiedlungen besitzt, keinen höheren Satz leerstehender Wohnungen aufzuweisen hat als ihn der gesamte Reichsdurchschnitt aller Wohnungen unter Einbeziehung auch der Altwohnungen darstellt, ein Beweis dafür, daß das oft behauptete massenweise Leerstehen von Neubauwohnungen, wenigstens, soweit es die Gagfah betrifft, in das Reich der Fabel zu verweisen ist. Damit ist aber auch zugleich der Nachweis dafür erbracht, daß Bauart und Bauweise der Gagfah auch in den schwersten Krisenjahren sich auf dem richtigen Weg befanden.

Die wachsende Not, die nach dem Aufzehren fast aller Ersparnisse auch noch weit in die Zeit des beginnenden wirtschaftlichen Wiederaufstieges hineinreicht, spiegelt folgende Zusammenstellung der Mietrückstände wieder:

1. Januar 1932	RM. 283 099.—	1. April 1933 .	RM. 494 000.—
1. April 1932 .	RM. 391 216.—	1. Juli 1933 .	RM. 595 700.—
1. Juli 1932 .	RM. 503 574.—	1. Oktober 1933	RM. 582 000.—
1. Oktober 1932	RM. 546 582.—	1. Januar 1934	RM. 442 338.—
1. Januar 1933	RM. 494 000.—	1. April 1934 .	RM. 446 072.—

1. Juni 1934 RM. 415 120.—.

Dieser hohe Betrag, der am 1. Juni 1934 3,4% des ganzen Jahresmietsolls ausmachte, ist zum großen Teil darauf zurückzuführen, daß die Gagfah in loyalster Weise ihre notleidenden Mieter geschont und nur in den äußersten Fällen zu Zwangsmaßnahmen gegriffen hat.

Diese hohen Mietzinsrückstände resultieren hauptsächlich daraus, daß auf den Neubauhäusern weit überhöhte Mieten lasten, die von der Mehrzahl der Mieter heute nicht mehr getragen werden können. Wenn zum Beispiel bei der Gagfah 1931 1½ Zimmer RM. 46.75—58.50, 2 Zimmer 48.25—68.00, 3 Zimmer 67.75—83.50 und 4½ Zimmer um RM. 100.— kosteten, so beansprucht eine solche Wohnung soviel vom Einkommen, daß für die übrigen Bedürfnisse ein zu stark dezimierter Teil übrig bleibt. Wenn auch die in verschiedenen Baujahren erstellten Wohnungen teilweise recht unterschiedliche Preise haben und die in den Jahren 1926

bis 1930 erbauten Häuser infolge des damaligen hohen Zinsenniveaus und des lebhaft angestiegenen Baukostenindexes im allgemeinen je Quadratmeter bedeutend höher zu stehen kommen wie die unmittelbar nach der Inflation oder in der Deflation erbauten, so sind doch auch die letzteren noch kaum erschwinglich. Wenn sich am 1. Oktober 1933 der Quadratmeter Wohnfläche in Berlin auf RM. 8.75—15.00, in Hamburg zwischen RM. 8.78 und 11.39, im Rheinland auf RM. 7.10—12.98 oder in Bayern zwischen RM. 8.93 und 12.48 stellte, so ergibt das eine Jahresmiete, die mit einem Angestelltengehalt kaum bezahlt werden kann. Die monatliche Durchschnittsmiete in Berlin für Gagfah-Wohnungen von 50 qm Wohnfläche belief sich 1931 auf RM. 51.80, 1932 auf 49.10 und 1933 auf 45.50, ein Satz, der zwar im Verhältnis zu den Mietpreisen ähnlicher Wohnungen nicht als hoch bezeichnet werden kann, der aber ohne Hintansetzung anderer Bedürfnisse nicht getragen werden kann, was wiederum eine ungesunde Verschiebung der einzelnen Verbrauchsposten im Budget der Angestelltenhaushalte zur Folge haben muß, die auf die Dauer ohne schwere Schädigungen des einzelnen und der Wirtschaft nicht möglich ist.

Wenn nach den Verlautbarungen verschiedener Treuhänder der Arbeit und anderer maßgebender Persönlichkeiten des Wirtschaftslebens selbstverständlich im gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lohnsenkung für den einzelnen Arbeiter und Angestellten eintreten darf, so ist doch auch nach den gleichen Auslassungen keine Gehaltssteigerung zu erwarten. Die Schaffung eines tragbaren Verhältnisses Einkommen — Miete ist daher nur von der anderen Seite aus möglich durch Senkung der Mieten. Von den vielen Wegen, die hierzu von allen Seiten vorgeschlagen werden, sind leider nur die wenigsten gangbar. Die Annahme, daß der Bauherr selbst aus eigener Kraft Mietherabsetzungen vornehmen könnte, schlägt bei der Gagfah deshalb fehl, weil die von der öffentlichen Hand vorgeschriebenen Mietkalkulationen von Anfang an zu niedrig waren. Auch etwa bilanzmäßig ausgewiesene Reserven können wohl nie zu diesem Zwecke herangezogen werden, weil dieses Eigenkapital meist restlos in den Wohnungen festgelegt ist und nicht liquid zur Verfügung steht. Die oft geforderte Einsparung bei den Geschäftsunkosten ist bei den er-

schwerten Verhältnissen ein Ding der Unmöglichkeit. Der schnelle Wechsel der Baukonjunktur, die notwendig gewordene verschiedenartige Aufbringung der Finanzierungsmittel, die rasch wechselnde Gesetzgebung, die gewerkweise Ausschreibung und Vergabe der Bauarbeiten, die erhöhte Zahl der gerichtlichen Auseinandersetzungen, die häufig nur ratenweise Bezahlung der Miete, zu der teilweise wieder nochmals aufgefordert werden mußte, ein gesteigerter Wohnungswechsel und noch andere Punkte erhöhen im Gegenteil die Geschäftsunkosten des Unternehmens, das außerdem so lange als irgend möglich trotz der beschränkten Bautätigkeit Entlassungen vermeiden wollte. Der sich errechnende Unkostensatz von maximal 2% der Gesamtkosten der Bauten ist unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Gagfah sämtliche Arbeiten, die mit der Errichtung der Bauten zusammenhängen, in ihren eigenen Büros durchführt, als niedrig zu bezeichnen.

Es blieb also zunächst nur die Herabsetzung der Zinsen für die Hypotheken. Der Laienforderung eines Großteils der Bevölkerung, hierdurch eine spürbare Mieterleichterung zu erzielen, kam die 4. Notverordnung des Reichspräsidenten vom 8. Dezember 1931 nach, indem sie anordnete, daß die Zinsen für langfristige Forderungen um rund 25 v. H., jedoch nicht unter 6%, gesenkt wurden. Soweit der Zinssatz mehr als 12% betrug, wurde der 12% übersteigende Teil des Zinssatzes im Verhältnis von 8 : 4 herabgesetzt und dann die Kürzung um ein Viertel vorgenommen. Bei den Neubauwohnungen wurde ab 1. Januar 1932 der Mietpreis anteilig um den Betrag gesenkt, um den sich die Zinslast auf Grund vorstehender Vorschrift ermäßigte. In der praktischen Anwendung auf den Gagfah-Neuhausbesitz ergab sich eine Lastensenkung für die einzelnen Bauvorhaben, die jeweils den betreffenden Mietern gutgebracht wurde. Die in der Notverordnung vorgeschriebene Ausgleichmöglichkeit war häufig nicht gegeben, nämlich, wenn die in Frage kommenden Objekte in verschiedenen Gemeinden lagen. Insgesamt trat eine Senkung ein von

%	in Bauabschnitten	mit Wohnungen
0	18	715
0	8	189
(da schon früher gesenkt)		
0,1—2	15	446
2—4	35	3311
4—6	33	2680
6—8	49	4053
8—10	48	3375
10—12	21	1283
12—14	5	564
14—16	2	136
16—18	—	—
18—20	1	49
20—24	1	30
	236	16831

Das Gesamtjahressoll betrug vor der Senkung RM. 13 051 199.96, nachher RM. 12 101 655.40, die Gesamtsenkung der Notverordnung belief sich demnach auf RM. 949 544.56 = 7,28% des Jahresmietsolls, blieb also erheblich hinter den Ankündigungen der damaligen Reichsregierung, aber auch hinter den Senkungen für die Altwohnungen zurück, die um 10% der Friedensmiete reduziert wurden, folglich bei einem Mietindex von 120—130% durchschnittlich 8% billiger wurden. Vergleichsweise sei hier angeführt, daß die Mietsenkung bei den 281 000 Wohnungen des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften 7,0% betrug. Besonders gut schnitten also bei dieser wirtschaftlichen Zwangsmaßnahme diejenigen Bauunternehmer ab, die zu sehr hohen Zinssätzen ihre Häuser erstellt hatten; demgegenüber wurde die Auswirkung immer ungünstiger, je schärfer bei der Errichtung kalkuliert worden war und je niedriger damals die vereinbarten Zinsen waren.

Als im Laufe des Jahres 1932 weitere Betriebseinschränkungen und -einstellungen, Gehaltssenkungen und Arbeitszeitverkürzungen die finanzielle Lage der Angestellten weiter verschlechterten, einflußreiche Verbände wie der DGB., DHV. und maßgebende Baugesellschaften wie die Gagfah ständig von neuem die Herabsetzung von Zins- und Tilgungssätzen forderten sowie Aus-

setzen der Tilgung bei Nachweis unverschuldeter Notlage und Hoffnung auf Erhaltung der Wohnung bei Entgegenkommen, da hielt es das Direktorium der RfA. anfangs August für an der Zeit, um zunächst die Heimstätter vor dem Verlust ihres Besitzes nach Möglichkeit zu schützen, den Zinsfuß für die laufenden Darlehen dieser Art vorübergehend bis zum 30. Juni 1933 auf 5% herabzusetzen. Die gleiche Vergünstigung wurde dann später auch den gemeinnützigen Bauvereinigungen zuteil. Im November wurde zur weiteren Verbilligung der nominale Zinsfuß für alle neuen Anlagen auf 5% herabgesetzt. Die durch diese freiwillige Zinssenkung ermöglichte Mietherabsetzung betrug in den verschiedenen Bauvorhaben Berlins:

Bauvorhaben	Wohnungen	%	Bauvorhaben	Wohnungen	%
Pankow I, II .	683	3,7	Zehlendorf I .	64	7,0
Prenzlauerberg	376	11,0	Zehlendorf II	398	9,0
Lichtenberg .	662	4,0	Zehlendorf III	374	9,0
Rummelsburg	237	10,0	Spandau . . .	184	9,4
Oberschöneweide	751	10,0	Wittenau a 25	209	10,0
Neukölln . .	100	9,0	Wittenau b 25	74	5,0
Treptow . . .	310	9,0	Reinickendorf	122	10,0
Lichterfelde W	141	6,4	Lankwitz I . .	50	11,0
Lichterfelde O	36	5,0	Lankwitz III, IV	1005	6,6
Schmargendorf	262	7,0	Neukölln-Park	174	5,0
Nikolassee . .	175	4,0	Neukölln-Schule	188	4,0
Ledigenheim .	21	5,0	Tempelhof I .	396	4,0

Im übrigen Reich bewegten sich die Reduzierungen zwischen 0,6% in Breslau und 15% in Mittweida und Torgau, was stark durch die unterschiedliche Höhe des zu zahlenden Zinsfußes verursacht ist*). Zusammengefaßt ergibt sich, daß 15 033 Wohnungen verbilligt werden konnten, während bei den restlichen der Zinssatz an sich schon unter 5% lag. Insgesamt belief sich die Zinssenkung in Berlin auf RM. 362 586.—, im Reich auf RM. 404 578.—, während die Mietherabsetzung RM. 364 200.— bzw. RM. 311 310.— betrug. Der Differenzbetrag wurde zu Abschreibungen und Repara-

*) Daneben waren sie in dem Bestreben nach einem vernünftigen Mietausgleich begründet.

turen verwandt. Da das Jahresmietsoll im Zeitpunkt der Durchführung RM. 12 906 000.— betrug und die Verwaltungsabteilung damals ohne Magdeburg und München und die noch der Bauabteilung unterstehenden 17 948 Wohnungen zu betreuen hatte, errechnete sich eine Mietsenkung von 5,23% als Durchschnittssatz für den Gesamtbestand der Gagfah-Mietwohnungen, wobei selbstverständlich dieser mittlere Wert im Einzelfall nur sehr selten zutreffen wird. Die Auswirkung auf die Gagfah ist daraus ersichtlich, daß die Zahl der Wohnungen im selben Jahr um 13,13% zunahm, sich bei dem Jahresmietsoll aber nur eine Steigerung um 4,56% ergab.

Die neuerliche Zinssenkung der RfA. von 5 auf 4½% ermöglichte eine weitere Durchschnittsmietherabsetzung um etwa 3%, so daß die Gagfah insgesamt gegenüber dem ursprünglichen Stande ihre Mieten im Mittel um 15½% gesenkt hat, ein Satz, mit dem die Gesellschaft als vorbildlich anzusehen ist hinsichtlich ihres sozialen Verständnisses für die Lage ihrer Mieter. Wenn auch die vom Konjunktur-Institut errechneten Rückgänge der Einkommen der Angestellten 26 bis 27% ausmachten und durch die nur 15% betragende Mietverbilligung eine verstärkte Anspannung des Angestelltenhaushaltes eingetreten ist, so muß doch anerkannt werden, daß dieses Unternehmen in seiner Bau- und Preispolitik das ihm Mögliche für die Angestellten getan hat. Dem Angestellten, für den der Kauf einer Heimstätte aus irgendwelchen Gründen nicht in Frage kommt, bietet die Gagfah Dreizimmerwohnungen in der Preislage zwischen RM. 37.— und 52.—, Dreieinhalbzimmerwohnungen gegen eine Monatsmiete von RM. 46.50 bis 58.50 und zwar handelt es sich um gesunde und praktische Mietwohnungen. Wenn diese Miet- bzw. Kaufpreise einen höheren Prozentsatz des Einkommens des Angestellten beanspruchen, als dies vielen Angestellten tragbar ist, so zeigt dies die Hauptschwierigkeit des ganzen heutigen Wohnungsbaues auf. Der Wert dieser gemeinsamen Arbeit wird dadurch nicht zerstört, da die Gagfah-Wohnungen für den nicht kleinen Kreis der besser bezahlten Angestellten ideale Wohngelegenheiten bietet und dadurch deren bisherige Wohnungen frei werden ließ, in die dann wieder die geringer entlohnten Angestellten nachrücken können,

so daß auch auf diesem Wege unter Berücksichtigung des nationalsozialistischen Leistungsprinzipes eine allmähliche, aber sichere Besserung der Wohnungsverhältnisse der Angestelltenschaft erreicht wird und die ungesunden Not -und Behelfswohnungen in Mietskasernen, Baracken und Wohnlauben endgültig zum Verschwinden gebracht werden können.

C. Schlußfolgerungen.

Wenn wir rückblickend die drei Kapitel deutschen Angestellten-Lebens überschauen und das Fazit dieser Betrachtungen ziehen, können wir zusammenfassend feststellen, daß die Angestelltenschaft nach fast allen Richtungen eine ungewöhnliche Entwicklung erlebt hat. Einem beispiellosen zahlenmäßigen Wachstum schloß sich ein organisatorischer Aufbau an, der nach Niederringung vieler Schwierigkeiten, die sich allenthalben entgegenstellten, zu großen machtvollen Verbänden führte, die schließlich im Staate Adolf Hitlers zuerst zu 9 Grundverbänden und schließlich zu einem 2-Millionen-Einheitsverband, der Deutschen Angestelltenschaft, zusammengeschlossen wurden. Auch das Lebenshaltungsniveau hat sich gegenüber den ersten Zeiten ganz erheblich gebessert, wenn auch hier der Fortschritt nicht mit der Aufwärtsbewegung der beiden erstgenannten Gesichtspunkte gleiche Erfolge aufweisen konnte. Ganz außerordentlich ist das Ergebnis, das in etwa einem halben Jahrhundert Kampf um die Besserung der Wohnungsverhältnisse der Angestellten erzielt werden konnte. Aus Dachkammern, Lagerkellern und Schlafstellen führte ein weiter Weg bis zu den heutigen Eigenheimen der Angestellten und ihren gesunden, zweckmäßigen Mietwohnungen.

Ein dunkler Punkt allerdings wirft einen Schatten auf diese erfreuliche Entwicklung: das Verhältnis zwischen Einkommen und Haushaltsbedarf, insbesondere aber das Verhältnis Einkommen — Miete bzw. Wohnungsaufwand, ist immer noch recht ungünstig, ja, hat sich in den letzten Krisenjahren noch weiter verschlechtert. Wenn auch die Beitragsstatistik der RfA., die das Monatsgehalt erkennen läßt, im Jahre 1932 noch in allen höheren Gehaltsklassen zurückgegangen ist und lediglich die nach der untersten

Klasse Entlohnten zugenommen haben, so ist doch gegen Ende dieses Jahres nach dem Bericht des IfK. vom 9. März 1933 das Arbeitseinkommen tendenziell erstmals wieder seit 1929 etwas gestiegen. Deutlich geht die Zunahme des Angestelltenein kommens aus der Steigerung der Beitragseinnahmen der RfA. hervor, die seit August 1933 endlich eine Aufwärtsbewegung gegenüber dem Vorjahre aufweisen. Bei den anderen Sozialversicherungszweigen zeigt sich eine gleichlaufende Tendenz. Das Jahresresultat 1933 beweist diese Strukturänderung des Arbeitseinkommens, indem für Löhne und Gehälter eine Steigerung gegenüber 1932 von 1,9% eintrat und in den letzten drei Monaten schon eine Zunahme von 8% festzustellen war; im Vergleich zum ersten Vierteljahr 1933 betrug die Steigerung sogar 13%. Dieser Aufstieg hat sich im Jahre 1934 fortgesetzt und wird jetzt nicht nur der Allgemeinheit zugute kommen, sondern auch unter Berücksichtigung der Verminderung der Kurzarbeit und immer weitergehender Behebung der Arbeitslosigkeit dem einzelnen wieder ein erhöhtes Einkommen bringen.

Trotz dieser außerordentlich begrüßenswerten Aufstiegstendenzen wird aber die dadurch erreichbare Besserung der Lage der Angestellten nicht genügen, um das noch bestehende Mißverhältnis Einkommen — Miete in eine erträgliche Bahn zurückzuschrauben. Aus diesem Grunde muß der Hebel auf der anderen Seite angesetzt werden. Es muß der Versuch gemacht werden, unter allen Umständen eine weitere Mietsenkung der Neubauwohnungen herbeizuführen, die den Weg ebnet zu einer allmählichen Mietangleichung der Alt- und Neuwohnung. Was heute sofort erreichbar wäre, ist eine Herabsetzung des Tilgungssatzes der Hypotheken. Ein weiteres Erfordernis ist die Herabsetzung der Hypothekenzinsen, die dadurch stark ihrem Ziele näher gebracht wird, daß eine systematische Kurspflege der Pfandbriefe diese Wertpapiere allmählich auf Paristand bringt, freiwillige Konvertierungen ermöglicht wie ebenso Neuemissionen zu einem Zinsfuß, der etwa dem Vorkriegsstand ähnlich ist. Wenn diese Maßnahmen ohne Zwangseingriffe und Störungen der Wirtschaft durchgeführt sein werden, besteht auch die Möglichkeit, die Hypothekenzinsen zu reduzieren. Als Ergänzung muß dazu-

kommen eine Herabsetzung der auch heute noch immer weit überhöhten Steuern, der öffentlichen Lasten und der Tarife der städtischen Werke. In Betracht kommt dabei der ältere Neuhausbesitz, der nach der Definition des Reichsministeriums der Finanzen vom 30. Oktober 1933 die Wohngebäude umfaßt, die in der Zeit von 1924 bis 31. März 1931 bezugsfertig geworden sind, und der mittlere Neuhausbesitz, der zwischen 1. April 1931 und 31. März 1934 bezugsfertig geworden ist. Am meisten belastet hier die Grundsteuer der Länder und Gemeinden, die nach Landesrecht erhoben wird. Durch das Reichsgesetz vom 21. September 1933 wurde für den älteren Neuhausbesitz zwar eine gewisse Entlastung geschaffen, doch reicht diese bei weitem nicht aus, um schon allein eine ausreichende Besserung herbeiführen zu können. Stärker ist die Auswirkung für die mittlere Gruppe, die ohne Rücksicht auf die Größe der Wohnung bis zum Jahre 1938 von der Einkommen-, Körperschafts-, Vermögensteuer und Aufbringungsumlage befreit und ebenso von der Grundsteuer des Landes und der Gemeinden.

Weniger günstig schneidet wieder der „neueste" Neuhausbesitz ab, das heißt die nach dem 31. März 1934 bezugsfertig werdenden Kleinwohnungen, da diese nur von Einkommen-, Vermögens- und Grundsteuer in vollem Umfang, jedoch bei letzterer hinsichtlich der gemeindlichen Grundsteuer nur zur Hälfte befreit sind, während sie die anderen Steuern zu tragen haben. Die Herabsetzung der öffentlichen Lasten und Tarife der Wirtschaftsunternehmungen der Gemeinden hängt natürlich in erster Linie von einer Gesundung der Kommunalfinanzen ab, an der zwar seit der Regierungsübernahme durch den Nationalsozialismus eifrig gearbeitet wird, die aber trotz der jetzt schon erkennbaren Besserung noch lange Zeit erfordern wird, bis die frühere Mißwirtschaft wieder ausgeglichen ist.

Werden all diese Maßnahmen bei dem älteren und mittleren Neuhausbesitz langsam die erstrebte Mietverbilligung bringen, so muß bei den erst zu errichtenden Wohnungen von Anfang an darauf gesehen werden, die Baukosten so zu bemessen, daß die erforderlichen Mieten zu den im Durchschnitt zur Verfügung stehenden Einkommen nicht in einem groben Mißverhältnis stehen. Maßgebende Bedeutung kommt natürlich auch hier einer

erheblichen Zinssenkung für Hypotheken und ebenfalls einer Herabsetzung der Steuern, öffentlichen Lasten und Werktarife zu. Ein weiteres Mittel zur Hebung der Wirtschaftlichkeit im Wohnungsbau ist die Bauforschung, die sich auf Untersuchungen im Laboratorium, auf der Baustelle und an fertigen Bauten erstrecken und auch die Gebiete der Bauplanung, der Baustoffe, Bauweisen und Bauteile, des Baubetriebes und der Bauwirtschaft umfassen muß. So wird es möglich sein, allein durch diese Maßnahmen rund 8—10% der Gesamtkosten zu sparen. Unbedingt nötig ist es, verbunden mit einer vereinfachten Straßenführung und Städtebauplanung, schnelle, dichte und billige Verkehrsgelegenheiten zu schaffen, damit die weiter außenliegenden Wohnungen nicht allzusehr verteuert werden. Die Hypothekenbanken werden sich in verstärktem Maße dazu verstehen müssen, durch die Hergabe von Kleinkrediten den Bau von Kleinhäusern zu fördern, und unabweislich notwendig wird die erhöhte Pflege des nachstelligen Hypothekarkredits. Eine Herabsetzung der öffentlichen Gebühren wie Baupolizei-, Vermessungs-, Anschluß- und Kanalisationskosten muß Hand in Hand gehen mit einer Senkung der Anliegerbeiträge, einer Milderung der Baubeschränkungen und Verbesserung der Bauordnungen der Kommunen, einer billigen Abgabe von Bauland durch die Städte und Verhinderung der preistreibenden Bodenspekulation. Im Zusammenhang mit Normung und Typisierung und einer vernünftigen Rationalisierung, die sich auf Verringerung der Transportleistungen, der Arbeit am Bau und besonders der Masse der aufzubereitenden Rohstoffe, das heißt Verringerung des Gewichtes der Wände und Decken durch Leichtbaustoffe und Hohlbauweisen, erstrecken, muß eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Bauaufträge auf das ganze Jahr erreicht werden, um eine volle Ausnutzung der Hilfsmittel zu gewährleisten und eine stoßweise Beanspruchung von Arbeitsmarkt und Baustoffindustrie zu vermeiden, wodurch wiederum billigere Preise erzielt werden könnten. Selbstverständlich müssen auch die Wohnungssuchenden zu ihrem Teil dazu beitragen, all diese Maßnahmen zu unterstützen. Einfaches Bauen, was natürlich niemals schlechtes Bauen heißen darf, also Bauen ohne Wohnkomfort, ohne kostspielige Badeein-

richtung und Zentralheizung usw. muß bei den Wohnungsinteressenten wieder Anklang finden, indem hier alle überspannten Anforderungen auf ein gesundes Maß reduziert werden.

Wenn heute noch die Frage auftaucht: „Dürfen wir noch bauen?", und wir berücksichtigen den bestehenden volkswirtschaftlichen, arbeitsmarkt-, sozial- und bevölkerungspolitischen Zwang zum Wohnungsbau, so kann nicht mehr vom Bauen-„Dürfen", sondern nur vom Bauen-„Müssen" und Bauen-„Wollen" gesprochen werden. Dabei muß allerdings mehr als bisher das „Wo", „Wie" und „Was" beobachtet werden, damit gelegentliche Fehlinvestitionen und andere Sünden der Vergangenheit von vornherein ausgeschlossen werden. Die zwei Pole: privater — gemeinnütziger Wohnungsbau werden auch in Zukunft nebeneinander bestehen bleiben müssen, wenn auch das bisher verschiedentlich auftretende Gegeneinanderarbeiten ein für allemal begraben sein muß; da der spekulative Wohnungsbau seiner volkswirtschaftlichen Aufgabe nur teilweise gerecht geworden ist wegen der Vernachlässigung der sozialen, bevölkerungspolitischen und nationalen Gesichtspunkte, ist für die gemeinnützigen Bauvereinigungen nach wie vor eine Daseinsberechtigung gegeben, die sich insbesondere in richtungsweisendem und in erster Linie sozial eingestelltem Bauen auswirken muß.

In diesem Rahmen wird auch die Gagfah den hervorragenden Platz, den sie sich auf Grund ihrer Leistung unter den deutschen Bauunternehmungen erwerben konnte, nicht nur erhalten, sondern auch festigen können, umsomehr, als sie als früher Vertreter des ständischen Gedankens und Wirkens innerhalb der machtvollen Organisation der Deutschen Arbeitsfront heute auf verbreiteter Basis als praktisches Vorbild gemeinnütziger Arbeit mit dazu beitragen wird, dem obersten Staatsgrundsatz: „Gemeinnutz vor Eigennutz" zum Siege zu verhelfen.

Da die Gestaltung der Wohnungszustände eines Zeitalters das Spiegelbild der innerpolitischen, sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse eines Volkes ist und die schicksalsbestimmende Grundlage des Lebens der Nation und ihrer einzelnen Glieder, so wird der heutige Staat alles daransetzen, diesen tragenden Pfeiler seiner Bevölkerungspolitik so zu untermauern und aufzubauen,

daß das Wort des Führers: „Wir brauchen ein starkes Geschlecht, ein gesundes Volk und ein sauberes Volk, ein an Blut und Boden gebundenes Volk" möglichst bald und in möglichst großem Umfange verwirklicht werden kann, indem er durch eine großzügige, kluge und weitblickende Wohnungsbaupolitik die Möglichkeiten dazu schafft.

Wenn am Jahrestag des ersten deutschen Arbeitskongresses der Führer der Deutschen Arbeitsfront, Dr. Ley, auf dem zweiten Kongreß die Bezeichnung „Deutsche Angestelltenschaft" aufhob, um die Schaffung der Volksgemeinschaft der Unternehmer, Angestellten und Arbeiter auf Grund der nationalen und sozialistischen Ideenwelt zu vollenden, so hat doch auch Dr. Ley am 15. Mai 1934 die Interessenunterschiede dieser drei Gruppen ausdrücklich bejaht und die Berufsgemeinschaften der Angestellten als die Grundlage der fachlichen und beruflichen Ausbildung dieser zwei Millionen im Rahmen der 20-Millionen-Organisation der Deutschen Arbeitsfront anerkannt. Die Deutsche Angestelltenschaft ist als Glied der nationalsozialistischen Arbeitsfront nicht mehr eine Sonderorganisation im Sinne einer besonderen soziologischen Gruppe, da der Nationalsozialismus bereits soweit vorgedrungen ist, daß die Angestellten sich heute durchaus als ein Teil des neuen deutschen Arbeitertums fühlen, das den Gesamtbegriff des schaffenden Deutschen umfaßt. Da dies jedoch an den Lebens- und Wohnverhältnissen der Angestellten nichts ändern wird und außerdem die Gagfah ja schon immer auch für Arbeiter und Beamte gebaut hat, wird die Gagfah auch im Rahmen der wirtschaftlichen Betätigung der Deutschen Arbeitsfront ihren Platz finden zur gemeinnützigen Mitarbeit am Wiederaufbau des deutschen Volkes im neuen deutschen Reich.

Literaturverzeichnis.

I. Sammelwerke und Jahrbücher.

1. Deutscher Baukalender, Berlin, 1933.
2. Deutscher Bauvereinskalender, Berlin, 1928—1933.
3. Deutschlands wirtschaftliche Lage, Reichskreditgesellschaft, Berlin, 1931—1934.
4. Geschäftsberichte der Gagfah, Berlin, 1927—1933.
5. Gesundheitswesen und Wohlfahrtspflege, Berlin, 1930.
6. Grundriß der Sozialökonomik, Tübingen, 1923 und 1926, VI. und IX. Abteilung.
7. Grundriß der Wohnungsfrage und Wohnungspolitik, München-Gladbach, 1911.
8. Handbuch der Politik, Berlin, 1921.
9. Handbuch des Miet- und Wohnrechts, Dresden, 1931.
10. Handbuch des Wohnungswesens, Jena, 1920.
11. Handwörterbuch der Arbeitswissenschaft, Halle, 1930.
12. Handwörterbuch der Kommunalwissenschaft, Jena, 1927.
13. Handwörterbuch der sozialen Hygiene, Leipzig, 1912.
14. Handwörterbuch der Soziologie, Stuttgart, 1931.
15. Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Jena, 1923—1929.
16. Handwörterbuch der Wohlfahrtspflege, Berlin, 1929.
17. Handwörterbuch des Kaufmanns, Hamburg, 1926—1929.
18. Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena, 1930.
19. Internationales Handwörterbuch des Gewerkschaftswesens, Berlin, 1931.
20. Jahrbuch der Angestelltenbewegung, Berlin, 1912—1922.
21. Internationales Jahrbuch der Sozialpolitik, Genf, 1933.
22. Jahrbuch für Sozialpolitik, Leipzig, 1930—1931.
23. Jahrbuch für Wohnungs-, Siedlungs- und Bauwesen, Berlin, 1922 bis 1930.
24. Jahrbücher für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reich (Schmollers), 1883, 1892, 1893, 1899, 1920.
25. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Jena, 1914, 1930.
26. Jahresbericht der Deutschen Bau- und Bodenbank, Berlin, 1931—1933.
27. Kommunales Jahrbuch, Jena, 1930, 1932.
28. Konjunkturstatistisches Handbuch, Berlin, 1933.
29. Rechenschaftsbericht des DHV., Hamburg, 1926—1932.
30. Staatslexikon, Freiburg, 1926—1932.
31. Statistik des Deutschen Reiches, Band 111, 203, 211, 287, 362, 402, Berlin.
32. Statistisches Handbuch, Berlin, 1927.

33. Statistisches Jahrbuch des Deutschen Reichs, Berlin, 1926, 1930, 1933.
34. Statistisches Jahrbuch der deutschen Städte, Jena, 1916.
35. Statistisches Jahrbuch für den Freistaat Bayern, München, 1927 bis 1933.
36. Wirtschaftsjahrbuch für Industrie und Handel, Leipzig, 1928.
37. Wörterbuch der Volkswirtschaft, Jena, 1931—1933.

II. Bücher.

1. Adler, Dr. Paul: Die Lage der Handlungsgehilfen gemäß den Erhebungen der Kommission für Arbeiterstatistik, Stuttgart, 1900.
2. AfA Bund: Angestellte und Arbeiter, Berlin, 1928.
3. AfA.-Bund: Die Angestelltenbewegung 1921—1925, Berlin, 1925.
4. AfA.-Bund: Die Angestelltenbewegung 1925—1928, Berlin, 1928.
5. AfA.-Bund: Was verbrauchen die Angestellten? Berlin, 1931.
6. AfA.-Bund: Die Angestellten in der Wirtschaft, Berlin, 1928.
7. Albrecht, Dr. G.: Der Kleinwohnungsmarkt während des Krieges und nach Friedensschluß, Berlin, 1917.
8. Auerbach A.: Die Handlungsgehilfenbewegung in ihren Ursachen und Zielen, Berlin, 1887.
9. Aufhäuser S.: Weltkrieg und Angestelltenbewegung, Berlin, 1918.
10. Bechly, H.: Die Heimstätte des Angestellten, Hamburg, 1917.
11. Block, Dr. A.: Bausparen in Amerika, England und Deutschland, Berlin, 1931.
12. Bruck, Dr. W.: Die deutsche Siedlung 1932, Münster, 1932.
13. Braun Th.: Wohnungsbauten der Gagfah, Düsseldorf, 1927.
14. Braun, Th.: Wohnungsbauten der Heimat, Düsseldorf, 1928.
15. Brockhaus, Dr. E.: Wohnheimstätten, Göttingen, 1931.
16. Bröcker P.: Die Arbeitnehmerbewegung, Hamburg, 1920.
17. Bruck und Vormbrock: Deutsche Siedlungsprobleme, Berlin, 1929.
18. Brüning, Dessauer, Sander: Das Nationale Bauprogramm, Berlin, 1927.
19. Bücher, Dr. K.: Die Arbeiterfrage im Kaufmannsstande, Berlin, 1883.
20. Burgdörfer, Dr. Fr.: Volk ohne Jugend, Berlin, 1932.
21. Deutsche Bau- und Bodenbank: Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft 1932, Berlin, 1932.
22. Deutsche Bau- und Bodenbank: Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft und die Arbeitsbeschaffung im Jahre 1933, Berlin, 1933.
23. Deutscher Verein für Wohnungsreform: Dreißig Jahre Wohnungsreform 1898—1928, Berlin, 1928.
24. DHV.: Berufsständische Gehaltspolitik, Hamburg.
25. DHV.: Der Haushalt der Kaufmannsgehilfen, Hamburg, 1927.

26. D H V.: Die Gehaltsfrage der Handlungsgehilfen, Hamburg, 1911.
27. D H V.: Die Gehaltslage der Kaufmannsgehilfen, Hamburg, 1931.
28. D H V.: Die wirtschaftliche Lage der deutschen Handlungsgehilfen. Hamburg, 1910.
29. Dietzsch R.: Wohnungsbeschaffung nach dem Kriege und ihre siedlungspolitische Grundlage, Essen, 1931.
30. Düttmann, Dr.: Rheinischer Kleinwohnungsbau, Düsseldorf, 1928.
31. Enquete-Kommission: Der deutsche Wohnungsbau, Berlin, 1931.
32. Flügge, Dr. E.: Großstadtwohnungen und Kleinhaussiedlungen in ihrer Einwirkung auf die Volksgesundheit, Jena, 1916.
33. Fuchs, Dr. C. J.: Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege, München und Leipzig, 1917.
34. Fuchs, Dr. C. J.: Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart, 1918.
35. Fuchs, Dr. C. J.: Zur Wohnungsfrage, München und Leipzig, 1904.
36. Gagfah: Der Heimstättenbau in Bayern, Berlin.
37. Gagfah: Eigenheim und Wohnung für Angestellte, Berlin.
38. Gagfah: Gesellschaftsvertrag der Gagfah, Berlin.
39. Gagfah: 16 000 Wohnungen für Angestellte, Berlin, 1928.
40. G d A.: Die kommende Angestelltengeneration, Berlin, 1933.
41. G d A.: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Angestellten, Berlin, 1931.
42. G d A.: Epoche der Angestelltenbewegung, Berlin, 1931.
43. Günther, Dr. A.: Die deutschen Techniker, Leipzig, 1912.
44. Gut, Dr. A.: Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Weltkrieg, München, 1928.
45. Hiller G.: Die Lage der Handlungsgehilfen, Leipzig, 1890.
46. Horbat H.: Die wirtschaftliche Lage des deutschen Angestellten. Berlin, 1925.
47. Internationaler Verband für Wohnungswesen: Die sozialpolitische Bedeutung der Wohnungswirtschaft in Gegenwart und Zukunft, Frankfurt, 1931.
48. Jacobi, Dr. D.: Die gemeinnützige Bautätigkeit in Deutschland, München, 1913.
49. Jäckel R.: Statistik über die Lage der technischen Privatbeamten in Groß-Berlin, Jena, 1907.
50. Jahn, Dr. H.: Ursachen und Triebkräfte der Privatangestelltenbewegung, Berlin, 1932.
51. Jobst R.: Die deutsche Angestelltenbewegung in ihrer grundsätzlichen Stellung zu Kapitalismus und Klassenkampf, Jena, 1930.
52. Kisker I.: Die Frauenarbeit in den Kontoren einer Großstadt, Tübingen, 1911.

53. Kongreßvorstand: Bericht über den 1. und 2. deutschen Wohnungskongreß 1904 und 1911, Göttingen, 1905 und 1912.
54. Kracauer S.: Die Angestellten aus dem neuesten Deutschland, Frankfurt, 1930.
55. Küppers, Dr. G.: Deutsche Siedlung, Berlin, 1933.
56. Kürten, Dr. O.: Einkommen und Miete, Dresden, 1915.
57. Lederer, Dr. E.: Die Privatangestellten in der modernen Wirtschaftsentwicklung, Tübingen, 1912.
58. Mangoldt, von: Das Großstadtproblem und die Wege zu seiner Lösung, Berlin, 1928.
59. Moosdorf, Dr. J.: Die deutsche Heimstättenbewegung der Gegenwart, Halle, 1931.
60. Müller, Dr. A.: Das Genossenschaftswesen in Deutschland, Berlin, 1929.
61. Müller, Dr. J.: Deutsche Wirtschaftsstatistik, Jena, 1925.
62. Müller, Dr. K.: Baumarkt und Gesamtwirtschaft, Berlin, 1928.
63. Müller K.: Der Angestelltenstand in der deutschen Wirtschaft, Berlin, 1925.
64. Neubert, Dr. R.: Der Mensch und die Wohnung, Dresden, 1925.
65. Neubert, Dr. R.: Großhaus und Kleinhaus in ihrem gesundheitlichen Wert, Dresden, 1926.
66. Pesl, Dr. D.: Zur Wohnungsfrage, Berlin, 1916.
67. Pfingsthorn K.: Wohnungsverhältnisse Hamburgischer Unterbeamter, Hamburg, 1910.
68. Pohle, Dr. L.: Die Wohnungsfrage, Leipzig, 1910.
69. Preis K.: Die Beseitigung der Wohnungsnot in München, München, 1918.
70. Quarck, Dr. M.: Die soziale Lage der Handlungsgehilfen und ihre Besserung durch die kaufmännischen Vereine, Frankfurt, 1891.
71. Reichsamt des Innern: Die wirtschaftliche Lage der Privatangestellten, Berlin, 1907.
72. Ritter H.: Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung, Berlin, 1928.
73. Rössiger M.: Der Angestellte von 1930, Berlin, 1930.
74. Reichstagsdrucksache Nr. 3777, 4211, 3472, 471. (Denkschriften des Reichsarbeitsministeriums und des Reichsinnenministeriums über die Wohnungsnot und ihre Bekämpfung.)
75. Schaaf, Dr. H.: Die Entwicklungstendenzen der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Deutschland in der Kriegs- und Nachkriegszeit, Münster, 1926.
76. Schneider G.: Die Angestelltenbewegung im Lichte des Krieges und der Revolution, Berlin, 1919.
77. Schultze, Dr. P.: Das bürgerliche Haus, Frankfurt, 1927.
78. Schuon, Dr. H.: Die Entwicklung des deutschen Bausparwesens, Berlin, 1929.

79. Schwan Br.: Die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Deutschland, Berlin, 1929.
80. Seidler W.: Einkommen und Neubaumieten, Dresden, 1929.
81. Serini, Dr. H.: Wohnungsbau und Stadterweiterung, München, 1925
82. Statistisches Reichsamt: Deutsche Wirtschaftskunde, Berlin, 1933.
83. Stürzenacker: Bauwirtschaft, Baupolitik, Berlin, 1933.
84. Süssengut, Dr. O.: Die Angestellten als Stand und Klasse, Herford, 1929.
85. Suhr, Dr. O.: Die Lebenshaltung der Angestellten, Berlin, 1928.
86. Suhr S.: Die weiblichen Angestellten, Berlin, 1930.
87. Thiel O.: Die Sozialpolitik der deutschen Kaufmannsgehilfen, Hamburg, 1926.
88. Verein für Handlungscommis von 1858: Die Wohnungs- und Dienstverhältnisse kaufmännischer Angestellter in Handel, Industrie und Gewerbe, Hamburg, 1913.
89. Voigt-Geldner: Kleinhaus und Mietkaserne, Berlin, 1905.
90. Vormbrock: Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Übergangs- und Friedenswirtschaft, Münster, 1917.
91. VwA.: Die Lage der Angestellten in der Wirtschaft, Berlin, 1928.
92. Wagner, Dr. K.: Dürfen wir noch bauen? Berlin, 1933.
93. Weber A.: Weltwirtschaft, München, 1932,
94. Weiß, Dr. A.: Können die in den heutigen großstädtischen Wohnungsverhältnissen liegenden Schäden und Mängel behoben werden? Berlin, 1912.
95. Weiß W.: Die Sozialisierung des Wohnungswesens, Heidelberg, 1930.
96. Wiksner, Dr. H.: Sozialpolitische und kulturelle Bedeutung der Wohnweise, Frankfurt, 1926.
97. Wolf P.: Wohnung und Siedlung, Berlin, 1926.
98. Zahn, Dr. Fr.: Die berufliche und soziale Gliederung des deutschen Volkes, 1899.

III. Zeitschriften und Zeitungen.

1. AfA.-Bundeszeitung, Berlin, 1926—1932.
2. Allgemeines Statistisches Archiv, Jena, 1930—1933.
3. Angestellte, Der freie, Zeitschrift des ZdA., Berlin, 1930—1933.
4. Angestelltenversicherung, Die, Berlin, 1914.
5. Arbeitertum, Berlin, 1933—1934.
6. Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik, Berlin, 1896.
7. Archiv für Sozialwissenschaften und Sozialpolitik, Tübingen, Band 32, 47, 60.
8. Bauen, Siedeln, Wohnen, Berlin, 1932.
9. Baugilde, Berlin, 1932.
10. Bauhütte, Deutsche, Hannover, 1932—1933.

11. Baukurier, Der, Berlin, 1932.
12. Baumeister, Der, München, 1933—1934.
13. Bauwelt, Berlin, 1930—1934.
14. Bauwesen, Deutsches, Leipzig, 1930.
15. Bauzeitung, Deutsche, Berlin, 1931.
16. Bayerische Staatszeitung, München, 1930—1934.
17. Bergwerkszeitung, Deutsche, 1931—1934.
18. Berliner Börsenzeitung, Berlin, 1928—1934.
19. Berliner Lokalanzeiger, Berlin, 1930—1933.
20. Berliner Wirtschaftsberichte, Berlin, 1931—1932.
21. Deutsche, Der, Berlin, 1933—1934.
22. Frankfurter Zeitung, Frankfurt, 1928—1934.
23. Gartenstadt, 1932.
24. Gemeinde, Die NS., Berlin, 1933—1934.
25. Gemeindetag, Der, Berlin, 1933—1934.
26. Handelswacht, Deutsche, Hamburg, 1930—1933.
27. Heimstätte, Die, B 1932—1933.
28. Heimstatt, Die, Berlin, 1933—1934.
29. Kommunale Vereinigung für Wohnungswesen, München, 1930.
30. Münchner Neueste Nachrichten, München, 1930—1934.
31. Ökonomist, Der deutsche, Berlin, 1931—1933.
32. Reichsarbeitsblatt, Berlin, 1912, 1913, 1914, 1925—1934.
33. Schriften der Gesellschaft für soziale Reform, Jena, 1910—1912.
34. Schriften des deutschen Vereins für Wohnungsreform, Berlin.
35. Schriften des deutschen Wohnungsausschusses, Berlin, 1916—1919.
36. Schriften des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen, Berlin, 1915.
37. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, München, Nr. 30, 31, 94—97, 146, 177.
38. Siedlung und Wirtschaft, Berlin, 1933—1934.
39. Sonderhefte zum Reichsarbeitsblatt, Berlin, Nr. 2, 6, 8, 13, 14, 9, 11, 19, 23, 25, 30, 36, 52.
40. Soziale Praxis, Jena, 1899, 1898, 1932, 1933.
41. Sozialismus, Neue Blätter für den, Potsdam, 1930.
42. Sparkassenzeitung, Die, Berlin, 1930—1932.
43. Statistisches Amt der Stadt Berlin, Mitteilungen, 1931.
44. Statistisches Zentralblatt, Deutsches, Leipzig, 1931—1934.
45. Statistik Bayerns, Beiträge zur, München, Nr. 91, 106, 108, 111, 112, 116.
46. Stein, Holz, Eisen, Frankfurt, 1927—1930.
47. Tat, Die, Jena, 1929—1933.
48. Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung, Berlin, 1930—1934.
49. Vierteljahrshefte zur Statistik des Deutschen Reichs, Berlin, 1925, 1930—1934.
50. Völkischer Beobachter, München, 1932—1934.

51. Volkswirt, Der deutsche, Berlin, 1930—1934.
52. Volkswirtschaft, Die deutsche, Berlin, 1933—1934.
53. Volkswohlfahrt, Berlin, 1929, 1931—1932.
54. Wirtschaftshefte der Frankfurter Zeitung, Frankfurt, 1930—1933.
55. Wirtschaft und Statistik, Berlin, 1928—1934.
56. Wochenbericht des Instituts für Konjunkturforschung, Berlin, 1930 bis 1934.
57. Wohnung, Die, Berlin, 1928—1934.
58. Wohnungsarchiv, Deutsches, Berlin, 1931—1933.
59. Wohnungsblatt, Westfälisches, Münster, 1929—1932.
60. Wohnungswesen, Rheinische Blätter für, Düsseldorf, 1929—1932.
61. Wohnungswirtschaft, Die, Berlin, 1930—1931.
62. Zeitschrift des Bayerischen Statistischen Landesamtes, München, 1930—1934.
63. Zeitschrift des GdA., Berlin, 1928—1933.
64. Zeitschrift des Preußischen Statistischen Landesamtes, Berlin, 1931 bis 1933.
65. Zeitschrift für Wohnungsreform in Bayern, München, 1930—1931.
66. Zeitschrift für Wohnungswesen, Berlin, 1930.